

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (“MAB”), SEGMENTO PARA SOCIMI (“MAB-SOCIMI” o el “Mercado”) EN EL SUB-SEGMENTO SOCIMI EN DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**



**Febrero de 2017**

El Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**Documento Informativo**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI en el sub-segmento SOCIMI en Desarrollo de la totalidad de las acciones de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Compañía**”, la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” u “**ORES**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) (la “**Circular del MAB 14/2016**”), modificada por la Circular del MAB 20/2016, de 5 de diciembre, designándose a VGM Advisory Partners, S.L. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 14/2016 (modificada por la Circular del MAB 20/2016) y en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (la “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM con domicilio a estos efectos en Núñez de Balboa 4 1ºD, 28001 Madrid, y provisto del N.I.F. nº B86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto de ORES, entidad que ha decidido solicitar la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados A y B, de la Circular del MAB 16/2016,

### **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 14/2016 modificada por la Circular del MAB 20/2016.

**Tercero.** Ha revisado la información que dicha Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMI, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

## ÍNDICE

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|           | <b>DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (“MAB”), SEGMENTO PARA SOCIMI (“MAB-SOCIMI” O EL “MERCADO”) EN EL SUB-SEGMENTO SOCIMI EN DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.....</b>                                                                                                                                                              | <b>0</b>  |
| <b>0.</b> | <b>RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN. ....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>5</b>  |
| <b>1.</b> | <b>INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO. ....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>10</b> |
| 1.1       | Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. ....                                                                                                                           | 10        |
| 1.2       | Auditor de cuentas de la Sociedad. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10        |
| 1.3       | Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, entre otros) y objeto social. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10        |
| 1.4       | Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11        |
| 1.5       | Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 13        |
| 1.6       | Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. ....                                                                                                                                                                                                     | 13        |
| 1.6.1     | Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.). .... | 18        |
| 1.6.2     | Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 33        |
| 1.6.3     | Información fiscal. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 33        |
| 1.6.4     | Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. ....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 48        |
| 1.6.5     | Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad .....                   | 50        |
| 1.7       | Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50        |
| 1.8       | En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 52        |
| 1.9       | Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 52        |
| 1.10      | Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y                                                                                                                                                                                                                                        |           |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|           | principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 53        |
| 1.11      | Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.                                                                                                                                                                                                                                                                                | 53        |
| 1.12      | Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 53        |
| 1.13      | Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 53        |
| 1.14      | Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 54        |
| 1.14.1    | Previsiones y estimaciones sobre ingresos y gastos futuros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 54        |
| 1.14.2    | Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 56        |
| 1.14.3    | Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 57        |
| 1.14.4    | Aprobación del Consejo de Administración de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente Documento Informativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 57        |
| 1.14.5    | Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 57        |
| 1.15      | Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 58        |
| 1.15.1    | Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 58        |
| 1.15.2    | Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos                                                                                                                                                                                                                                                         | 61        |
| 1.15.3    | Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. | 64        |
| 1.16      | Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 65        |
| 1.17      | Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.                                                                                                   | 65        |
| 1.18      | Información relativa a operaciones vinculadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 66        |
| 1.19      | Información financiera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 67        |
| 1.20      | Declaración sobre el capital circulante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 70        |
| 1.21      | Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 70        |
| 1.22      | Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 71        |
| 1.23      | Factores de riesgo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 71        |
| <b>2.</b> | <b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>83</b> |
| 2.1.      | Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....                                                                                                                                                                                           | 83        |
| 2.2. | Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. ....                                                                                                                                       | 84        |
| 2.3. | Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional. ....                                                                                 | 84        |
| 2.4. | En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI. ....                                                                                                                                                   | 86        |
| 2.5. | Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....                                                                                                                                                      | 86        |
| 2.6. | Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI. ....                                                                                                                                   | 88        |
| 2.7. | Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la sociedad..... | 88        |
| 2.8. | Descripción del funcionamiento de la Junta General.....                                                                                                                                                                                                                                                   | 90        |
| 2.9. | Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....                                                                                                                                                                            | 92        |
| 3.   | <b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>93</b> |
| 4.   | <b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES. ....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>94</b> |
| 4.1  | Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. ....                                                                                                                                                                                         | 94        |
| 4.2  | En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. ....                                              | 94        |
| 4.3  | Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI. ....                                                                                                                                                                                             | 94        |

**ANEXO I. CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 AUDITADAS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**ANEXO II. COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI**

**ANEXO III. SERVICIOS A PRESTAR A LA SOCIEDAD POR EL GESTOR SOCIMI**

**ANEXO IV. SERVICIOS A PRESTAR A LA SOCIEDAD POR EL GESTOR INMOBILIARIO**

**ANEXO V. SERVICIOS A PRESTAR A LA SOCIEDAD POR EL GESTOR ADMINISTRATIVO**

## 0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN.

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016 sobre el régimen aplicable a la SOCIMI cuyos valores se incorporen al MAB, modificada por la Circular del MAB 20/2016, se debe presentar una valoración independiente de las acciones de la Sociedad salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación se haya realizado una colocación de acciones que resulte relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Compañía en el Mercado.

A la fecha de incorporación, la Sociedad no dispone de actividad ni de activos inmobiliarios concretos, y no procede realizar valoración alguna dado que en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, en concreto durante el mes de diciembre de 2016, la Sociedad realizó una colocación de acciones relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación. En ese sentido, con fecha 30 de enero de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de la ampliación de capital acordada el 29 de diciembre de 2016 (la “**Ampliación de Capital**”), que fue fijado tras un proceso de colocación de acciones de la Compañía por parte de Bankinter, S.A. (“**Bankinter**”) y sociedades de su grupo (“**Grupo Bankinter**”) entre sus clientes durante el mes de diciembre de 2016. De este modo, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo asciende a 196.695.211€, lo que supone un valor por acción de 1 euro.

La Sociedad, al igual que otras SOCIMIs incorporadas al MAB en los últimos años, se encuentra sujeta a una serie de riesgos que podrían tener un impacto en sus negocios, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial. Por este motivo la Sociedad, en el momento de diseñar su estrategia de negocio y gestión, ha procurado posicionarse en un nicho de mercado con un reducido número de competidores en la Península Ibérica, contratando los servicios de gestores (los “**Gestores**”) de primer nivel (tanto en el ámbito nacional como internacional), dotándose de los recursos precisos para desarrollar su negocio y velando por la existencia de mecanismos de control y de prevención de posibles conflictos de interés. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha logrado, a través de la Ampliación de Capital, obtener los fondos necesarios para dar comienzo a sus inversiones. Además, también como consecuencia de la labor de los Gestores, la Sociedad tendrá acceso a una serie de activos que no se están comercializando en el mercado.

Sin perjuicio de lo anterior y de toda la información expuesta en este Documento Informativo, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de ORES deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en el apartado 1.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

- *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 y 2015 ni datos de explotación o financieros significativos (excepto por la información financiera limitada recogida en el apartado 1.19 de este 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 presente 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 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, garantizar 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 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. Además, un retraso por la

Sociedad en la inversión de los fondos disponibles podría suponer la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI si tuviera lugar un incumplimiento del requisito exigido en la Ley de SOCIMI de tener un mínimo del 80% del activo de la Sociedad en Activos Cualificados tal como se describe en el apartado 1.6.3.1.1 (iii) 1. del presente Documento Informativo.

- *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. Además de los 196.695.211€ de la Ampliación de Capital suscrita el 29 de diciembre de 2016, 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 presente 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 de este 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 Shopping Centers Services S.A.U. (“**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 del resto de 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 presente 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. A su vez Bankinter, Gestor Socimi de la Sociedad, podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios a prestar a la Sociedad.

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras del Grupo Sonae Sierra o Bankinter, 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 los Contratos de Gestión, los Gestores se comprometen a informar a la Sociedad desde que tengan conocimiento de cualesquiera situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflictos de interés y además existen cláusulas y salvaguardas destinadas a evitar dichas (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 presente 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 presente Documento

Informativo, pero excluyendo, a estos efectos, los Parques de Medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa con una superficie bruta alquilable de más de 5.000 m<sup>2</sup>).

- *Riesgo de concentración del negocio en la Península Ibérica.*

Según la política de inversión de la Sociedad (descrita en el apartado 1.6.4 del presente 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, el accionista Bankinter S.A. y Bankinter Securities, S.V., S.A. como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 2.9 del presente 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.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.**

### **1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.**

D. Fernando Moreno Marcos, como Consejero de la Sociedad, en nombre y representación de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 30 de enero de 2017, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2016, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 14/2016 modificada por la Circular del MAB 20/2016.

D. Fernando Moreno Marcos, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.**

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 (en adelante, las “**Cuentas Anuales**”) han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”) sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, folio 75, hoja 87.250, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259-Be Madrid, con C.I.F. B79031290 y número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas S0242, quien emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 16 de enero de 2017 (ver apartado 1.19.2 del presente Documento Informativo).

Las Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración según el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por (i) el Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario y las modificaciones del Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, publicado el 17 de diciembre de 2016, (iii) las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante, y (iv) todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

PwC fue designado auditor de cuentas de la Sociedad en la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada con carácter extraordinario el día 15 de diciembre de 2016, para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa para los ejercicios que cierran el 31 de diciembre de 2016, 2017 y 2018.

### **1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, entre otros) y objeto social.**

Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en calle Goya, 22, 3ª planta, Madrid (España) con N.I.F. número A-87709655.

La Sociedad fue constituida mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Jesús Mº Ortega Fernández, con fecha 15 de diciembre de 2016, número 3.396 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 23 de diciembre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.422, folio 11, sección 8º, hoja M-636739, e inscripción 1.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

**"Artículo 2. Objeto Social**

**1. El objeto social consistirá 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.*

*Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.*

- 2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
- 3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."*

**1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.**

**1.4.1 Nombre legal y comercial**

La denominación social de la Compañía es Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. y el nombre comercial ORES SOCIMI.

#### 1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad

##### **Principales hitos en el capital de la Sociedad**

- *Constitución de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.*

El 15 de diciembre de 2016 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros representado mediante 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias por Bankinter y por Sierra Investments Holdings, B.V. (“**Sierra Investments**”), con 30.000 acciones cada una respectivamente.

- *Acogimiento al régimen especial de SOCIMI*

En la escritura de constitución otorgada ante el Notario de Madrid, D. Jesús Mº Ortega Fernández, con fecha 15 de diciembre de 2016, número 3.396 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 23 de diciembre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.422, folio 11, sección 8º, hoja M-636739, e inscripción 1, los socios fundadores, reunidos en Junta General universal, adoptaron el acuerdo por el cual se decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley de SOCIMI**”).

Además, con fecha 7 de febrero de 2017 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la solicitud para la aplicación del régimen de SOCIMI (que se adjunta en el Anexo II del presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2017.

- *Ampliación de Capital de 2016*

Con fecha 29 de diciembre de 2016 se formaliza en escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Jesús Mº Ortega Fernández, número 3.556 de orden de su protocolo y queda inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 13 de enero de 2017, tomo 35.422, folio 19, sección 8º, hoja M-636739 e inscripción 3, la Ampliación de Capital mediante aportaciones dinerarias emitiéndose 196.635.211 acciones de un euro de valor nominal cada una, sin prima de emisión, suscritas y desembolsadas por los dos accionistas de la Compañía y 398 inversores nuevos. El apartado 1.17 siguiente incluye una relación de los accionistas con una participación, de forma individualizada o por pertenencia a un mismo Grupo de interés, igual o superior al 5% del capital de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo.

Tras la anterior ampliación, el capital social de la Sociedad queda fijado en 196.695.211€, dividido en 196.695.211 acciones de un euro de valor nominal cada una, sin prima de emisión, totalmente suscritas y desembolsadas.

- *Compraventa de acciones en 2017*

El 27 de enero de 2017 se formaliza en contrato de compraventa la transmisión por parte de Bankinter de 1 acción de la Sociedad por importe de 1 euro a D. Javier Nieto Jáuregui (Consejero de ORES), una vez obtenida la autorización necesaria de Sierra Investments de acuerdo al contrato entre accionistas suscrito entre Bankinter y Sierra Investments el 15 de

diciembre de 2016 (el “**Pacto de Accionistas**”) que se describe en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo.

Posteriormente, con fecha 1 de febrero de 2017 se formaliza mediante el contrato correspondiente la transmisión por parte de Sierra Investments de la totalidad de su participación en el capital de la Sociedad, 7.376.070 acciones, por un importe total de 7.376.070 euros, a Sierra Spain (sociedad también del Grupo Sonae Sierra). En la misma fecha Sierra Investments cede su posición contractual en el Pacto de Accionistas a favor de Sierra Spain.

### **Principales hitos de inversión**

La Sociedad desde su constitución el 15 de diciembre de 2016 no ha invertido en ningún activo inmobiliario.

## **1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.**

Las principales razones que han motivado a ORES a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son:

- (i) proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad y una valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad;
- (ii) incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes, proveedores, acreedores financieros, Hacienda Pública o Seguridad Social;
- (iii) aumentar la capacidad de captación de recursos mediante acceso a los mercados de capitales;
- (iv) cumplir con los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMI, en virtud de la cual se establece que las acciones de la SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

## **1.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.**

Como consecuencia de la reciente constitución de la Sociedad, la misma no ha llevado a cabo actividad alguna hasta la fecha por lo que no se pueden describir las actividades desarrolladas, las características de los mercados en los que opera y su posicionamiento o los activos inmobiliarios de su propiedad. En este sentido, se ha considerado relevante para el inversor facilitarle información general actual sobre el mercado en el que operará la Sociedad.

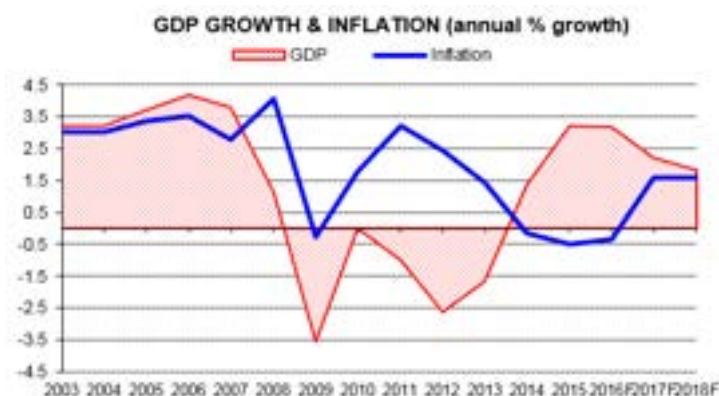
La información que se incluye a continuación ha sido elaborada por el Gestor Inmobiliario.

### ***Información general sobre la evolución macroeconómica de España y Portugal***

Dado que según la política de inversión de la Sociedad (descrita en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo), la mayor parte de su actividad se desarrollará en la Península Ibérica, a continuación se describe de forma general la evolución macroeconómica de España y Portugal.

### España

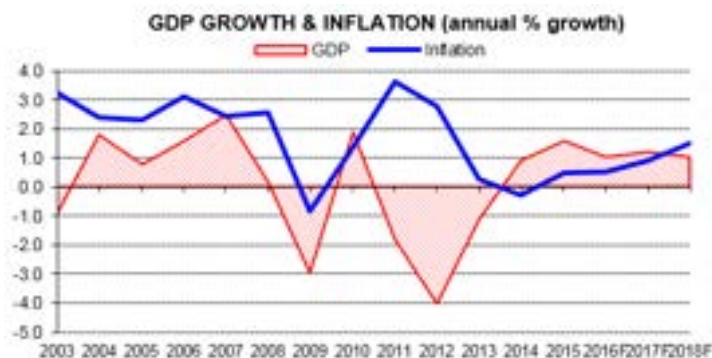
Si bien en 2017, se prevé cierta ralentización sobre las cifras macro del 2016, se prevé que la economía española continúe creciendo a un ritmo fuerte (cercano pero inferior al 3%), siendo una de las más fuertes de la zona euro. La actividad económica no se ha visto notablemente afectada por la incertidumbre generada por el entorno político interno. Se espera que el afianzamiento de las medidas económicas, laborales y fiscales, llevadas a cabo en los últimos años, incentive el consumo privado y consoliden el impulso económico para los próximos años.



Source: Oxford Economics, Consensus Forecasts, C&W EMEA Investment Strategy

### Portugal

Se estima que el PIB portugués crezca por encima del 1% en 2016 a raíz principalmente de las exportaciones, que van a crecer al 3%, y por el consumo privado, que subirá cerca del 1,8%. La inflación continuará subiendo en comparación con el año 2015, situándose alrededor del 1%. En cuanto al desempleo, se espera una reducción, aunque más lenta, hacia niveles inferiores al 11%. En la actualidad, las mayores incertidumbres provienen de la situación política y la contracción de los volúmenes de inversión, tanto pública como privada.



Source: Oxford Economics, Consensus Forecasts, C&W EMEA Investment Strategy

## **Información general sobre el consumo retail en España y Portugal**

### España

El consumo sigue al alza, con una de las mayores tasas de crecimiento de la zona euro, apoyado por el crecimiento del empleo y la inflación negativa. La confianza empresarial es igualmente alta, las empresas son optimistas sobre la evolución de la actividad y muestran apetito hacia la inversión

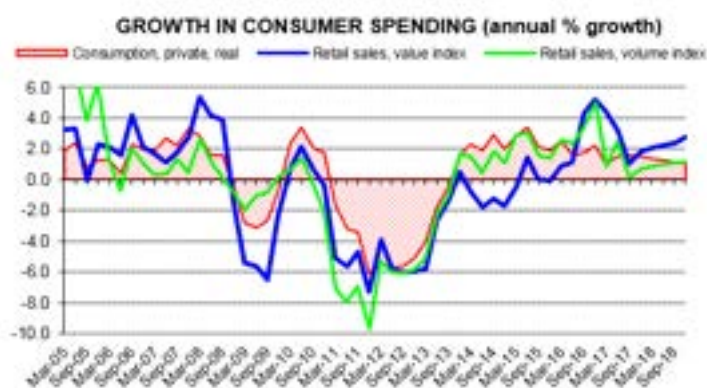
y expansión. Se espera un crecimiento de la inversión por encima del 3% anual en los próximos 3 años.



Source: Oxford Economics, C&W EMEA Investment Strategy Team

### Portugal

A pesar del descenso de la confianza del consumidor, golpeado por la incertidumbre general en la Unión Europea, el consumo privado continúa creciendo. Los salarios se incrementaron durante todo el año 2016, ayudando a mejorar las ventas del sector *retail*, estimándose que hayan alcanzado un incremento del 5% durante dicho año.



Source: Oxford Economics, C&W EMEA Investment Strategy Team

## ***Información general sobre el sector inmobiliario en España y Portugal***

### España

En los últimos años, el mercado de inversión de España ha sufrido una transformación, evolucionando de un perfil oportunista hacia un mercado más *core* para inversores institucionales y compañías de seguros, principales inversores en el mercado español. En el año 2016, los inversores privados han sido compradores netos de activos inmobiliarios, junto con las SOCIMIs que se han creado en los últimos años.

Las condiciones de financiación de los bancos y otros agentes financiadores mejoraron sustancialmente desde el año 2015, pudiendo superar el 60% de *loan-to-value* para activos *prime*. Así pues, los bancos comienzan a estar disponibles de nuevo para financiar tanto activos consolidados, como proyectos en desarrollo.



Source: C&W, European Research Group

The all-sector index is comprised of retail, office and industrial in a 40:40:20 weighting

Las rentabilidades en *high street* han disminuido hasta récords históricos, con inversores descontando un incremento potencial de rentas de alquiler con el fin de lograr su retorno esperado. Las principales calles de España han visto cómo sus rentas se incrementaban con aumentos superiores al 5%. Los alquileres están ahora en valores máximos de los últimos años y continúan con una fuerte demanda. Los operadores no sólo apuestan por Madrid y Barcelona, sino también en otras ciudades influenciadas por el crecimiento del turismo en España como Bilbao, Valencia, Málaga, Palma de Mallorca o Sevilla. Los crecimientos en ventas resultan en un apetito por la expansión por parte de los operadores, por lo que no se espera que las rentas vayan a bajar en el año 2017.

Los propietarios de locales comerciales *high street* eran inversores privados y *family offices*. En 2016, se ha observado una transferencia de la propiedad hacia fondos institucionales que están buscando ubicaciones estratégicas. Aunque se están estudiando nuevos desarrollos, por el momento la oferta se estima que continúe por debajo de la demanda.



The 'average' time series relates to the mean of prime properties

Source: C&W, European Research Group

### Portugal

La incertidumbre derivada del Brexit retrasó algunos procesos de negociación, lo que se tradujo en una desaceleración en el número de transacciones. Sin embargo, se espera que el ritmo de inversión vuelva a crecer en 2017.

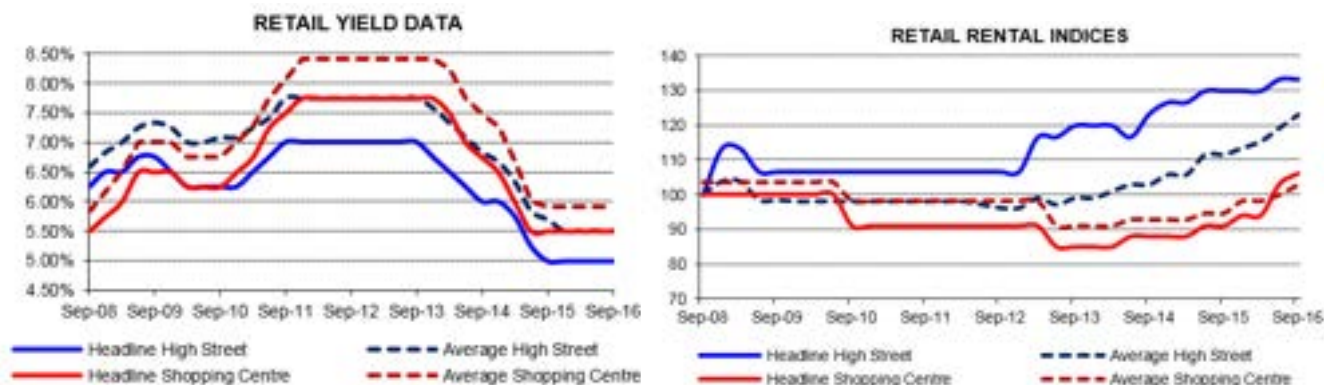


Source: C&W, European Research Group

The all-sector index is comprised of retail, office and industrial in a 40:40:20 weighting

La rentabilidad del comercio *high street* se mantiene estable desde la segunda mitad de 2015 en tasas cercanas al 5%. Estos valores son el resultado de una demanda constante de inversores internacionales que continúan ganando importancia en el mercado portugués.

Las rentas *high street* de Portugal continúan con su tendencia creciente durante el año 2015 y la primera mitad de 2016, impulsados por un incremento en la demanda. De hecho, este crecimiento fue aún mayor en localizaciones secundarias de Lisboa y Oporto, donde los operadores están buscando posibilidades de expansión dada la menor oferta disponible en las ubicaciones primarias.



The 'average' time series relates to the mean of prime properties

Source: C&W, European Research Group

## Perspectivas del mercado retail

### España

Aunque en 2017 puede haber una ligera corrección respecto a 2016, la previsión de crecimiento de la economía española sigue siendo una de las más altas de la zona euro. La actividad en el mercado de inversión va a continuar en ascenso, si bien las previsiones económicas se han ajustado por la incertidumbre en la economía mundial y la inestabilidad política del país. Debido al crecimiento del consumo, la recuperación económica en España se prevé que continúe en 2017, a pesar de la falta de una mayoría parlamentaria suficiente que permita desarrollar con estabilidad un proyecto de gobierno.

Después de un período con altas y rápidas rentabilidades, los inversores tratarán de basar sus retornos en el crecimiento de las rentas. El período de fuertes ventas se va a mantener en el medio plazo, a lo que contribuyen los bajos tipos de interés y el fortalecimiento del empleo, y en consecuencia una mayor renta disponible.

Las perspectivas para el sector *retail* son positivas gracias a los fuertes niveles de consumo. A este factor hay que añadir el número record de turistas que visitan España. Se espera que la búsqueda de activos de las calles secundarias continúe creciendo como consecuencia de la menor disponibilidad de oferta en las zonas *prime*.

### Portugal

Se espera que la economía portuguesa crezca a un ritmo por encima del 1% en los próximos años. Las políticas económicas del gobierno están bajo la supervisión de la Comisión Europea de cara a evitar sanciones tras superar los déficits presupuestarios en los últimos años.

La confianza del consumidor mejoró en los últimos meses, así como las perspectivas de creación de empleo y de renta disponible. La baja tasa de inversión de compañías y gobierno, así como la débil competitividad, se han visto compensadas por el mercado turístico, que ha ayudado a mantener el consumo y ha dado lugar a un aumento del empleo en el sector.

#### 1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no cuenta con activos inmobiliarios en propiedad. Por ello la Sociedad solicita la incorporación en el MAB SOCIMI en el sub-segmento de SOCIMI en Desarrollo.

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.
- 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.

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 al Grupo Sonae Sierra (cuya cabecera es Sonae Sierra SGPS, S.A.) que invierte y gestiona activos inmobiliarios de esa naturaleza en 11 países en tres continentes, con un volumen conjunto de inversión (propia y de terceros) bajo su gestión superior a los 6.000 millones de euros y que gestiona más de 2,3 millones de metros cuadrados comerciales. Sonae Sierra SGPS, S.A. se constituyó en Portugal en 1989, y pertenece al grupo portugués Sonae (<https://www.sonae.pt/en/>) con el 50% del capital y al grupo británico Grosvenor (<http://www.grosvenor.com/home/>) con el restante 50%.

Este modelo de gestión implica que la Sociedad estará obligada a soportar las comisiones derivadas de los Contratos de Gestión correspondientes.

A continuación se describe de forma resumida el contenido de cada uno de dichos contratos.

### **Contrato de Dirección y Gestión Estratégica**

#### Descripción de los servicios

El Gestor Socimi se ha comprometido a prestar a la Sociedad los servicios detallados en el Anexo III del presente Documento Informativo (“**Servicios de Gestión Socimi**”), relacionados con la captación de capital para acometer inversiones así como con la dirección y gestión estratégica de la Compañía, incluyendo entre otros los servicios de:

- (a) Revisión del plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor Inmobiliario y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones.
- (b) Dirección y gestión estratégica de la Sociedad.
- (c) Asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Socimi, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación.
- (d) Representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad.
- (e) Asesoramiento en operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Socimi y coordinación de la operación.

Entre dichos servicios cabe destacar la necesidad de que el Gestor Socimi elabore los informes correspondientes sobre (i) determinadas propuestas del Consejo de Administración y (ii) el plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor Inmobiliario.

En la prestación de sus servicios el Gestor Socimi debe velar por que el Gestor Inmobiliario siga la Estrategia de Inversión descrita en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo.

Durante la vigencia del contrato, el Gestor Socimi tendrá suscrito a su cargo una póliza de responsabilidad civil no inferior a 5.000.000 euros, que subsistirá por un plazo de 18 meses tras la resolución del Contrato de Gestión Socimi.

La Sociedad no puede contratar a ningún gestor distinto del Gestor Socimi para la prestación de los servicios anteriormente relacionados.

#### Equipo de Gestión Socimi

El Gestor Socimi prestará los servicios a la Sociedad de forma directa, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas (el “**Equipo de Gestión Socimi**”), pero podrá subcontratar y delegar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales continuando como responsable solidario frente a la Sociedad.

Además, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, el Gestor Socimi deberá designar al menos uno de los miembros del Consejo de Administración de

la Sociedad. En cualquier caso, y en particular en caso de dispensa de esta obligación, el Gestor Socimi podrá requerir al Consejo de Administración de la Sociedad para que proponga a la Junta General el nombramiento de un consejero de su elección.

#### Honorarios y gastos

El Gestor Socimi tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más el IVA correspondiente en su caso). Las Comisiones relacionadas a continuación incluyen los gastos del día a día del Gestor Socimi.

##### *(i) Comisión Base*

En contraprestación a los Servicios de Gestión Socimi prestados a la Sociedad, el Gestor Socimi percibirá una Comisión Base.

Dicha comisión será trimestral, exigible por trimestres naturales vencidos y en efectivo, y equivaldrá al 55% del cociente obtenido tras dividir, entre cuatro, el resultado de la aplicación de un porcentaje del 1,15% sobre el valor neto de los activos (“NAV”) de la Sociedad calculado conforme a la última valoración semestral realizada (a 31 de diciembre o 30 de junio, según sea el caso), según las normas establecidas por la European Public Real Estate Association (“EPRA”). Asimismo, el NAV deberá ser ajustado sustrayendo el valor del efectivo que resulte de la aportación inicial, o cualquier posterior que se realice, al capital pendiente de inversión y también sustrayendo el valor del efectivo que resulte de las desinversiones (netas de deuda financiera y de costes de transacción) no distribuido.

En el momento en el que la Sociedad alcance un NAV de 120.000.000 euros, la Comisión Base, excluido el IVA y gastos, no podrá ser inferior a 66.000 euros mensuales, independientemente de que, con carácter posterior y en cualquier momento durante la vida de la Sociedad, el NAV descienda por debajo de dicha cifra.

La Comisión Base se empezará a devengar desde la fecha en la que la Sociedad invierta en el primer activo de la cartera, siendo la primera liquidación al término del trimestre.

##### *(ii) Comisión por el Seguimiento de la Facturación y Cobros de Rentas*

En contraprestación al seguimiento de los servicios de facturación y cobro de las rentas de los activos inmobiliarios de la Sociedad, el Gestor Socimi percibirá una Comisión por el Seguimiento de la Facturación y Cobro de Rentas que dependerá de la propiedad gestionada:

- (a) en el caso de hipermercados, supermercados, locales comerciales, sucursales bancarias y unidades *stand alone* (independientes), la comisión será el 0,55% de las rentas efectivamente cobradas.
- (b) para Parques de Medianas y locales comerciales *high street* (singulares), la comisión será el 1,375% de las rentas efectivamente cobradas.

La Comisión por Seguimiento de la Facturación y Cobro de Rentas será mensual, exigible por meses vencidos por referencia a las rentas efectivamente cobradas por la Sociedad en el mes anterior.

##### *(iii) Comisión de Seguimiento de la Comercialización*

En contraprestación al seguimiento de la comercialización de los activos inmobiliarios de la Sociedad, el Gestor Socimi percibirá una Comisión por Seguimiento de la Comercialización igual a:

- (a) el 6,6% de la renta contractual correspondiente al primer año de cada uno de los contratos de arrendamiento o cesión temporal de espacios de vigencia superior a un año que efectivamente se formalicen; o
- (b) el 8,25% de la renta neta total generada con ocasión del arrendamiento o cesión a terceros, por plazo inferior a un año, de los inmuebles o instalaciones de la Sociedad.

Por su parte, en contraprestación al seguimiento de los servicios prestados por el Gestor Inmobiliario en relación con la renovación de los contratos de arrendamiento (o de cesión temporal de uso por plazo superior al año) previamente suscritos sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad, el Gestor Socimi percibirá una Comisión por Comercialización del 6,6% del incremento de la renta contractual correspondiente al primer año desde la renovación de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto a la renta vigente inmediatamente antes de la renovación, con un mínimo de 1.100 euros por contrato renovado.

Si en los contratos de arrendamiento o de cesión temporal de espacios a plazo mayor de un año se pacta el pago de renta variable, la Comisión por Seguimiento de Comercialización se calculará sobre una estimación de la renta variable que se devengará respecto del primer año del contrato. Transcurrido ese año, se realizará un ajuste, en su caso, por la diferencia que correspondiera (a más o a menos) sobre la base de la renta variable efectivamente percibida por la Sociedad respecto a la estimación efectuada.

La Comisión por Seguimiento de la Comercialización correspondiente al arrendamiento o cesión temporal de espacio por plazo inferior, o a las renovaciones, se liquidará al término de cada mes, por referencia a los contratos de ese tipo concertados o renovados en el mes en curso.

*(iv) Comisión de Éxito*

El Gestor Socimi tendrá derecho a percibir de la Sociedad una Comisión de Éxito equivalente al 13,75% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera una tasa interna de retorno (“TIR”) del 6%.

La TIR es la tasa efectiva anual de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo de una determinada inversión sea igual a cero.

Para el cálculo de la TIR se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones adicionales de capital) y el EPRA NAV de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito.

Dicha Comisión de Éxito será abonada al Gestor Socimi en la fecha en la que se cumpla el séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad señalada en el apartado 0 del presente Documento Informativo, es decir, el 29 de diciembre del 2023.

Asimismo, el Gestor Socimi tendrá derecho a percibir una Comisión de Éxito de acuerdo al cálculo descrito anteriormente para el caso de que el periodo de la Estrategia de Gestión de los Activos (tal como se define en el apartado 1.7 del presente Documento Informativo) se prorrogue anualmente a partir del séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad, o en caso de que los accionistas de la Sociedad aprueben la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de la Sociedad por un plazo superior al periodo de la Estrategia de Gestión de los Activos. Esta Comisión de Éxito deberá de calcularse anualmente y se descontará de la misma el importe agregado de las Comisiones de Éxito previamente satisfechas al Gestor Socimi (sin que, en ningún

caso, proceda la devolución por el Gestor Socimi de las cantidades previamente satisfechas como Comisión de Éxito).

De cara a facilitar el entendimiento de esta Comisión de Éxito se exponen a continuación unos ejemplos numéricos a título meramente ilustrativo, basados en las siguientes hipótesis:

- Un patrimonio inicial o EPRA NAV inicial igual a 100,00 unidades monetarias.
- La no realización de ninguna ampliación o reducción de capital por parte de la Sociedad durante los próximos 7 años.
- Unos dividendos anuales iguales a 2,00 unidades monetarias en el año 1, 4,00 unidades monetarias en el año 2 y 6,00 unidades monetarias durante los 5 años siguientes.

#### Ejemplo 1:

Si en el año 7 el EPRA NAV fuera de 108,37 unidades monetarias, se generaría una TIR del 6,00%, por lo que la Comisión de Éxito para el Gestor Socimi sería de cero unidades monetarias.

|                     |           | Año 1     | Año 2     | Año 3     | Año 4     | Año 5     | Año 6     | Año 7     |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Unidades monetarias | Dic. 2016 | Dic. 2017 | Dic. 2018 | Dic. 2019 | Dic. 2020 | Dic. 2021 | Dic. 2022 | Dic. 2023 |
| EPRA NAV            | -100,00   |           |           |           |           |           |           | 108,37    |
| Dividendos          |           | 2,00      | 4,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      |
| Flujos de caja      | -100,00   | 2,00      | 4,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 114,37    |
| TIR                 | 6,00%     |           |           |           |           |           |           |           |

#### Ejemplo 2:

Si en el año 7 el EPRA NAV fuera superior a las 108,37 unidades monetarias mencionadas en el caso anterior, por ejemplo € 120,00 unidades monetarias, se generaría una TIR del 7,27%. El exceso de EPRA NAV, sobre aquel que genera una TIR del 6,00%, ascendería a 11,63 unidades monetarias (120,00 unidades monetarias menos 108,37 unidades monetarias) por lo que la Comisión de Éxito para el Gestor Socimi sería de 1,60 unidades monetarias (13,75% por 11,63 unidades monetarias).

|                     |           | Año 1     | Año 2     | Año 3     | Año 4     | Año 5     | Año 6     | Año 7     |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Unidades monetarias | Dic. 2016 | Dic. 2017 | Dic. 2018 | Dic. 2019 | Dic. 2020 | Dic. 2021 | Dic. 2022 | Dic. 2023 |
| EPRA NAV            | -100,00   |           |           |           |           |           |           | 120,00    |
| Dividendos          |           | 2,00      | 4,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      |
| Flujos de caja      | -100,00   | 2,00      | 4,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 126,00    |
| TIR                 | 7,27%     |           |           |           |           |           |           |           |

#### (v) *Comisión por Asesoramiento y Colocación del Capital*

El Gestor Socimi tendrá derecho a recibir de la Sociedad, como contraprestación por el asesoramiento en las ampliaciones de capital de la Sociedad y la colocación del capital entre sus inversores, un importe equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, sin incluir el

valor de la participación que el Gestor Socimi y el Gestor Inmobiliario (o cualquiera de la sociedades de su grupo) tomen en el capital social de la Sociedad neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

La factura global por la anterior comisión será emitida en el momento de la ejecución de cada ampliación de capital.

#### Duración del contrato

El Contrato de Dirección y Gestión Estratégica tiene una vigencia inicial hasta el 29 de diciembre de 2023 (séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad), y es prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces hasta el décimo aniversario de la Ampliación de Capital, salvo denuncia de cualquiera de las partes con una antelación mínima de seis (6) meses.

#### Resolución del contrato

La Sociedad y el Gestor Socimi han acordado que el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

##### *(i) Resolución a instancia de la Sociedad o del Gestor Socimi*

- a. Automática, sin necesidad de formalidad alguna, en la primera de las siguientes fechas:
  - La fecha de la transmisión de todas las inversiones de la Sociedad.
  - La fecha que las partes de mutuo acuerdo hayan acordado por escrito.
  - El sexagésimo día siguiente a la fecha en la que un único accionista o varios accionistas actuando en concierto adquieran el control de la Sociedad en los términos del Capítulo IX del Título IV del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (“**Ley del Mercado de Valores**”) y el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, pero en este caso la resolución del Contrato sólo operará a requerimiento de la Sociedad efectuado antes del trigésimo día siguiente a la adquisición del control.
- b. Previa notificación por escrito a la otra parte, en caso de:
  - La extinción de la personalidad jurídica, cese de la actividad, la admisión de la declaración de concurso, liquidación, disolución o cualquier otra forma de protección judicial de la otra parte.
  - La designación de administrador concursal o judicial a la otra parte.
  - La promulgación o modificación de cualquier ley o norma que tenga el efecto de convertir en ilegal la prestación de los servicios por el Gestor Socimi bajo el presente Contrato a favor de la Sociedad o que impida sustancialmente la prestación de dichos servicios y siempre y cuando la situación, en caso de ser posible, no haya sido remediada dentro de los quince días hábiles siguientes a la entrada en vigor de dicha norma.

En caso de que se resuelva el contrato por el acaecimiento de alguna de las causas indicadas y siempre que el Gestor Socimi no sea la parte afectada por dicha causa, el

Gestor Socimi tendrá derecho a percibir la totalidad los Honorarios debidos hasta la fecha de la resolución (calculándose la Comisión de Éxito a la fecha de resolución). Por el contrario, si las referidas causas afectaran al Gestor Socimi, éste tendrá sólo derecho a percibir las Comisiones devengadas.

(ii) *Resolución a instancia de la Sociedad, previa notificación al Gestor Socimi*

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones del Gestor Socimi.
- b. Por causas objetivas, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:
  - Por la separación de los miembros del Consejo de Administración designados por el Gestor Socimi en ejercicio de la acción social de responsabilidad conforme al artículo 238 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**Ley de Sociedades de Capital**” o “**LSC**”), salvo que la causa justificativa en última instancia de dicha separación se haya producido después de que el Gestor Socimi haya comunicado expresamente a la Sociedad que los esfuerzos por él realizados para conseguir la renuncia voluntaria, el cese o la remoción de dichos miembros del Consejo de Administración designados por el Gestor Socimi han resultado infructuosos.
  - Por la transmisión a terceros de las acciones representativas del capital social inicial de la Sociedad que ostente el Gestor Socimi, salvo que haya obtenido la autorización previa y por escrito de la Sociedad.

En cualquiera de los supuestos señalados el Gestor Socimi sólo tendrá derecho a percibir la totalidad de los Honorarios liquidados y pendientes de pago y perderá cualquier derecho de percepción de los Honorarios aún no liquidados, aunque se hubieran devengado.

(iii) *Resolución a instancia del Gestor Socimi, previa notificación a la Sociedad*

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones de la Sociedad.
- b. Por causas objetivas, en caso de adopción de cualquier acuerdo los accionistas o los órganos de gobierno de la Sociedad o de cualquier modificación estructural o estatutaria que determine la imposibilidad o la no razonabilidad para el Gestor Socimi de seguir prestando los servicios en la forma prevista en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica.

En caso de que se resuelva el contrato a instancia del Gestor Socimi, la Sociedad está obligada a:

- (i) Sufragar el coste (debidamente justificado) en que tenga que incurrir el Gestor Socimi para el caso de que tenga que despedir personal contratado para la prestación de los servicios, y lo hiciera dentro de los noventa (90) días siguientes a la resolución del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica.
- (ii) Abonar en concepto de penalidad sustitutiva por todos los conceptos por resolución anticipada:
  - (a) La Comisión de Éxito que, en su caso, resulte al tiempo de la resolución.

- (b) La Comisión Base que se habría devengado (por referencia al NAV existente al tiempo de la resolución) hasta el término del Contrato. Si la resolución tuviese lugar por una causa objetiva se aplicará el límite temporal que se indica a continuación, siempre que al tiempo de la resolución la Sociedad no haya alcanzado siquiera el 80% del resultado operativo neto previsto en el plan de negocio para ese momento:

| Año de resolución del contrato desde el Aumento de Capital Social | Límite temporal de la Comisión Base |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Durante el primer año                                             | 0 meses                             |
| Entre el primer y el tercer aniversario                           | 24 meses                            |
| Entre el tercer y el quinto aniversario                           | 9 meses                             |
| A partir del quinto aniversario                                   | 6 meses                             |

- (iii) Amortizar o recomprar la participación del Gestor Socimi (o de las sociedades de su grupo) en el capital de la Sociedad (que podrá hacerse por un tercero), en el plazo de seis meses a contar desde la comunicación realizada a tal efecto por el Gestor Socimi, al valor razonable de las acciones al tiempo de la resolución. El valor razonable de las acciones se determinará por referencia al NAV de la Sociedad calculado conforme a la última valoración semestral realizada (a 31 de diciembre o 30 de junio, según sea el caso), al que se agregará el importe de las inversiones (netas de deuda financiera) realizadas por la Sociedad hasta la fecha de la resolución y del que se restará igualmente el importe de las desinversiones (netas de deuda financiera) realizadas hasta esa misma fecha.

Si la resolución tuviese lugar por una causa objetiva, la Sociedad únicamente estará obligada a la amortización o recompra antes señalada, en el caso de que la misma fuera la alteración por la Sociedad de sus criterios de inversión (conforme están descritos en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo) para abarcar activos inmobiliarios de naturaleza no comercial.

## **Contrato de Gestión Inmobiliaria**

### Descripción de los servicios

El Gestor Inmobiliario se ha comprometido a prestar a la Sociedad los servicios detallados en el Anexo IV del presente Documento Informativo (“**Servicios de Gestión Inmobiliaria**”), relacionados con la gestión integral de los activos inmobiliarios en los que invierta la Compañía.

Entre dichos servicios cabe destacar la necesidad de que el Gestor Inmobiliario (i) proponga el plan de negocio y presupuestos de la Sociedad, para su aprobación por el Consejo de Administración con el visto bueno del Gestor Socimi, y (ii) elabore determinados informes, con carácter anual, trimestral y mensual, sobre la evolución financiera y operativa de la Compañía.

A la hora de prestar los servicios y realizar las propuestas de inversión, el Gestor Inmobiliario debe seguir la Estrategia de Inversión descrita en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo.

Salvo en casos puntuales indicados en el Anexo IV del presente Documento Informativo, con carácter general el Gestor Inmobiliario debe someter sus actuaciones a la aprobación de la Sociedad en caso de que (i) no estuvieran incluidas en el plan de negocio o el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración, o (ii) implicaran la realización de cualquier acción que suponga una desviación de la correspondiente partida por activo y por año del plan de negocio o del presupuesto superior a 3%.

En todo caso, la prestación de servicios por parte del Gestor Inmobiliario que guarden relación con cualquiera de las materias señaladas en el Anexo IV del presente Documento Informativo como Servicios Sometidos a Autorización Previa, requerirá la autorización previa del Consejo de Administración (con el visto bueno del Gestor Socimi) o de la Junta General en el caso de que su autorización fuera legalmente exigible (con independencia de que se encuentren recogidos en el plan de negocio y el presupuesto aprobado).

Durante la vigencia del contrato, el Gestor Inmobiliario tendrá suscrito a su cargo una póliza de responsabilidad civil no inferior a 5.000.000 euros, que subsistirá por un plazo de 18 meses tras la resolución del Contrato de Gestión Socimi.

#### Exclusividad

El Contrato de Gestión Inmobiliaria tiene carácter de exclusividad y, en consecuencia la Sociedad no puede contratar a ningún gestor distinto del Gestor Inmobiliario para la prestación de los servicios anteriormente relacionados, salvo en el supuesto de que el Gestor Inmobiliario no consiga comercializar alguno de los activos (considerados individualmente) en un plazo de seis meses desde la desocupación, en cuyo caso la Sociedad podrá contratar a otro agente inmobiliario que en conjunto con el Gestor Inmobiliario o en sustitución del mismo participe en los esfuerzos de comercialización. Los costes de comercialización de dicho activo soportados por la Sociedad no se verán incrementados como consecuencia de la contratación adicional.

Además, el Gestor Inmobiliario ni ninguna de las sociedades de su grupo podrá prestar en el futuro hasta el 29 de diciembre del 2021 (quinto aniversario de la Ampliación de Capital) servicios similares a los regulados en el Contrato de Gestión Inmobiliaria 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 presente Documento Informativo, pero excluyendo, a estos efectos, los Parques de Medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa con una SBA de más de 5.000 m<sup>2</sup>).

No obstante lo anterior, y en consideración a que el Gestor Inmobiliario es una sociedad que ha venido prestando servicios inmobiliarios en España y Portugal, se exceptúan de la exclusividad los servicios que, siendo similares a los que son objeto del Contrato de Gestión Inmobiliaria, se vengán prestando en virtud de acuerdos o contratos firmados con anterioridad al mismo.

#### Ofrecimiento preferente

Hasta el 29 de diciembre de 2018 (segundo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad), el Gestor Inmobiliario vendrá obligado a comunicar en primer lugar a la Sociedad cualquier oportunidad de inversión en Establecimientos Comerciales de que tenga conocimiento (el “**Derecho de Ofrecimiento Preferente**”), de tal forma que la Sociedad pueda analizar la oportunidad de inversión y decidir si está interesada en la misma.

Se exceptúan del Derecho de Ofrecimiento Preferente:

- (i) los activos que a la fecha de la firma del contrato están en gestión del Grupo Sonae Sierra, para el caso de que los documentos constitutivos de la sociedad o del grupo propietarios, los acuerdos entre sus inversores o socios o los contratos en virtud del cual una sociedad del Grupo Sonae Sierra ostente la gestión o las decisiones adoptadas por los propietarios de los activos impidan, prohíban o no permitan el cumplimiento del Derecho de Ofrecimiento Preferente;
- (ii) los activos en los que a la fecha de firma del contrato el Grupo Sonae Sierra ostenta inversión o participación de capital, para el caso de que los documentos constitutivos de la sociedad o del grupo propietarios, los acuerdos entre sus inversores o socios o los contratos de gestión o que las decisiones adoptadas por los otros propietarios (distintos de las sociedades del Grupo Sonae Sierra) impidan, prohíban o no permitan el cumplimiento del Derecho de Ofrecimiento Preferente;
- (iii) los parques de medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa con una SBA de más de 5.000 m<sup>2</sup> (entendiendo como tales los parques que tengan un espacio común urbanizado, realicen actividades comerciales al por menor y estén formados principalmente por medianas y grandes superficies, los “**Parques de Medianas**”); y
- (iv) los supermercados, hipermercados, locales comerciales, unidades *stand alone* u otros Establecimientos Comerciales integrados en centros comerciales gestionados por el Gestor Inmobiliario o por cualquier sociedad de su grupo, o que formen parte de centros comerciales en los el Grupo Sonae Sierra ostenta una inversión de capital o que se encuentran en un radio de 500 metros de los anteriores.

#### Equipo de Gestión Inmobiliaria

El Gestor Inmobiliario prestará los servicios a la Sociedad de forma directa, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas (el “**Equipo de Gestión Inmobiliaria**”), pero podrá subcontratar y delegar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales continuando como responsable solidario frente a la Sociedad.

Sin el previo consentimiento por escrito del Consejo de Administración de la Sociedad, el Gestor Inmobiliario no podrá sustituir o prescindir de los miembros principales del Equipo de Gestión Inmobiliaria que se relacionan a continuación:

- (i) D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro:

En la actualidad es *Head of Asset Management* del Grupo Sonae Sierra en España desde julio de 2015 y vocal del Comité de Inversiones de ORES, encargándose de la gestión de los diversos activos del grupo en este país. Alexandre Pessegueiro trabaja en el Grupo Sonae Sierra desde septiembre del año 2000 donde empezó como *Reporting Assistant*. Desde 2004 hasta 2007 fue coordinador de servicios financieros, y posteriormente le nombraron coordinador del departamento de *Treasury Management and Pan-european Shared Service*. Antes de su actual cargo, y desde el año 2008 desempeñaba las funciones de *Asset Manager* del Grupo Sonae Sierra en España.

El Sr. Pessegueiro es licenciado en Administración de Empresas en la facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Católica Portuguesa (Oporto, Portugal).

- (ii) D. Vitor Manuel Freitas Duarte:

Actualmente es Director de Sierra Investments, trabajando como *Investment Manager* de ORES y Presidente del Comité de Inversiones de ORES. Igualmente, ocupa el cargo de *Business Developer* para el área de Gestión de Inversiones. Empezó a trabajar con Sonae en 1997 y ocupó varias funciones desde *Investor Relations* en Sonae SGPS hasta *Project Manager* en Sonae UK. En el año 2004 se incorporó al Grupo Sonae Sierra como *Finance Manager* (2004 -2007), *Senior Manager* para adquisiciones de proyectos y activos en Europa (2008-2010) y *Corporate Controller* (2010-2016) con responsabilidad sobre Estrategia, *Back Office* y Sistemas de Información.

El Sr. Freitas es licenciado en Ciencias Económicas y empresariales por la Universidad de Oporto. Además, en el año 2004 realizó un MBA en ESADE (Barcelona) y NYU-Stern (Nueva York).

No obstante, la Sociedad no podrá denegar de manera injustificada la sustitución de alguno de los miembros principales del Equipo de Gestión Inmobiliaria si a criterio del Gestor Inmobiliario tal variación resulta conveniente.

Además, el Consejo de Administración (con el visto bueno del Gestor Socimi) podrá requerir al Gestor Inmobiliario para que designe a uno de los miembros del mismo.

#### Honorarios y gastos

El Gestor Inmobiliario tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más en su caso el IVA correspondiente). Las Comisiones que se detallan a continuación incluyen los gastos del día a día del Gestor Inmobiliario.

##### *(i) Comisión de Gestión de Activos Inmobiliarios*

En contraprestación a los Servicios de Gestión Inmobiliaria prestados a la Sociedad, el Gestor Inmobiliario percibirá una Comisión de Gestión de Activos Inmobiliarios cuya forma de cálculo y devengo es la misma descrita con anterioridad para la Comisión Base en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, salvo que:

- Se aplica un porcentaje del 45% en lugar del 55%.
- En el momento en el que la Sociedad alcance un NAV de 120.000.000 euros, la comisión no podrá ser inferior a 54.000 euros mensuales en lugar de 66.000 euros mensuales.

##### *(ii) Comisión por Facturación y Cobros de Rentas*

En contraprestación a los servicios de facturación y cobro de las rentas de los activos inmobiliarios de la Sociedad, el Gestor Inmobiliario percibirá una Comisión por Facturación y Cobro de Rentas cuya forma de cálculo y devengo es la misma que la descrita anteriormente para la Comisión por el de Seguimiento de Facturación y el Cobro de Rentas en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, salvo que se aplican unos porcentajes del 0,45% y 1,125% en lugar del 0,55% y 1,375% respectivamente.

##### *(iii) Comisión por Comercialización*

En contraprestación a la comercialización de los activos inmobiliarios de la Sociedad, el Gestor Inmobiliario percibirá una Comisión por Comercialización cuya forma de cálculo y devengo es la misma que la descrita con anterioridad para la Comisión de Seguimiento por la Comercialización en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, salvo que:

- A los nuevos contratos se aplica unos porcentajes del 5,4% y 6,75% en lugar del 6,6% y

8,25% respectivamente.

- A las renovaciones se aplica un porcentaje del 5,4% (con un mínimo de 900 euros) en lugar del 6,6% (con un mínimo de 1.100 euros).

(iv) *Comisión de Éxito.*

El Gestor Inmobiliario tendrá derecho a percibir de la Sociedad una Comisión de Éxito equivalente al 11,25% del EPRA NAV que excede el EPRA NAV que genera TIR del 6%.

La forma de cálculo y devengo de esta comisión es igual a la descrita anteriormente para la Comisión de Éxito en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica. Por lo tanto, sobre la base de las mismas hipótesis que las empleadas en los ejemplos numéricos incluidos al describir dicho contrato, el Gestor Inmobiliario percibiría las siguientes cantidades en concepto de Comisión de Éxito:

Ejemplo 1:

Cero unidades monetarias, dado que en el año 7 el EPRA NAV previsto era de 108,37 unidades monetarias, lo que generaría una TIR del 6,00%, no habiendo exceso sobre el EPRA NAV que permita al Gestor Inmobiliario percibir dicha comisión.

Ejemplo 2:

1,31 unidades monetarias (11,25% por 11,63 unidades monetarias), como consecuencia de que en este ejemplo se asumía un EPRA NAV en el año 7 de 120,00 unidades monetarias, el cual implicaba una TIR del 7,27% y, por lo tanto, un exceso sobre el EPRA NAV que genera una TIR del 6,00% de 11,63 unidades monetarias.

Además, en este ejemplo, la TIR resultante tras deducir las Comisiones de Éxito correspondientes al Gestor Socimi y al Gestor Inmobiliario sería del 6,96%.

|                                            |           | Año 1     | Año 2     | Año 3     | Año 4     | Año 5     | Año 6     | Año 7     |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Unidades monetarias</i>                 | Dic. 2016 | Dic. 2017 | Dic. 2018 | Dic. 2019 | Dic. 2020 | Dic. 2021 | Dic. 2022 | Dic. 2023 |
| Flujos de caja                             | -100,00   | 2,00      | 4,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 126,00    |
| Comisión de Éxito<br>Gestor Socimi         |           |           |           |           |           |           |           | 1,60      |
| Comisión de Éxito<br>Gestor Inmobiliario   |           |           |           |           |           |           |           | 1,31      |
| Flujos de caja tras<br>Comisiones de Éxito | -100,00   | 2,00      | 4,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 6,00      | 123,09    |
| TIR                                        | 6,96%     |           |           |           |           |           |           |           |

(v) *Comisión por Gestión de Comunidades de Propietarios.*

El Gestor Inmobiliario tendrá derecho a percibir dicha comisión por la gestión de las comunidades de propietarios de los activos de la Sociedad y será igual a la que viniera cobrando el anterior gestor. Si no hubiera un gestor anterior, la comisión equivaldrá al 6% del presupuesto anual de gastos de dichas comunidades.

Asimismo, el Gestor Inmobiliario tendrá derecho a percibir la Comisión por Gestión de

Comunidades de Propietarios para el caso de que, aun no existiendo comunidad de propietarios, existiera un presupuesto anual de gastos comunes que fuera gestionado por el Gestor Inmobiliario.

La comisión será mensual, exigible por meses vencidos por referencia al presupuesto anual de gasto de dichas comunidades de propietarios y liquidada directamente por las mismas (no por la Sociedad).

#### Duración del contrato

El Contrato de Gestión Inmobiliaria tiene una vigencia inicial hasta el 29 de diciembre de 2023 (séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad), y es prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces hasta el décimo aniversario de la Ampliación de Capital, salvo denuncia de cualquiera de las partes con una antelación mínima de seis (6) meses.

#### Resolución del contrato

La Sociedad y el Gestor Inmobiliario han acordado que el Contrato de Gestión Inmobiliaria se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) *Resolución a instancia de la Sociedad o del Gestor Inmobiliario.*

En los mismos casos que los descritos con anterioridad en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégico, considerando al Gestor Inmobiliario en lugar del Gestor Socimi, y adicionalmente si tuviera lugar la resolución del Contrato de Gestión Administrativa a instancia de las partes.

(ii) *Resolución a instancia de la Sociedad, previa notificación al Gestor Inmobiliario.*

En idénticos supuestos que los relacionados anteriormente en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, considerando al Gestor Inmobiliario en lugar del Gestor Socimi, y además:

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones del Gestor Administrativo.
- b. Por causas objetivas, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:
  - Por un cambio de control en la persona del Gestor Inmobiliario.
  - En caso de resolución por la Sociedad del Contrato de Gestión Administrativa por causas objetivas.
  - Si se produjera en cualquier año una desviación negativa del resultado operativo neto de la Sociedad superior al 10% respecto del año inmediatamente anterior (ajustado, en su caso, por la potencial variación del volumen de inversión entre el año previo y el año en curso).
  - Si en los primeros 18 meses desde la Ampliación de Capital, no se hubiera invertido en activos (o comprometido de forma vinculante) al menos el 50% del capital de la Sociedad. No será de aplicación esta causa cuando la falta de inversión se deba al rechazo por parte del Consejo de Administración de aquellas oportunidades de negocio presentadas por el Gestor Inmobiliario que cumplan con los criterios de inversión y rentabilidad relacionados en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo y en el plan de negocio de la Sociedad.

(iii) *Resolución a instancia del Gestor Inmobiliario, previa notificación a la Sociedad.*

En situaciones iguales que las descritas con anterioridad en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, considerando al Gestor Inmobiliario y su Comisión de Gestión de Activos Inmobiliarios en lugar del Gestor Socimi y su Comisión Base.

### **Contrato de Gestión Administrativa**

#### Descripción de los servicios

El Gestor Administrativo se ha comprometido a prestar a la Sociedad los servicios detallados en el Anexo V del presente Documento Informativo (los “**Servicios de Gestión Administrativa**”), relacionados con la gestión administrativa de los activos inmobiliarios de la cartera de la Compañía.

Entre dichos servicios cabe destacar la necesidad de que el Gestor Inmobiliario (i) guarde en modo seguro y tenga disponible para la Sociedad los libros de contabilidad u otros documentos relativos a la gestión de los activos de la misma, y (ii) lleve un control y gestión adecuado de la tesorería de la Compañía.

Las bases para la prestación de los servicios por el Gestor Administrativo resultarán de una combinación del plan de negocio y del presupuesto aprobados por el Consejo de Administración, con el visto bueno del Gestor Socimi.

En todo caso, la prestación de servicios por parte del Gestor Administrativo que guarden relación con cualquiera de las materias señaladas en el Anexo V del presente Documento Informativo como Servicios Sometidos a Autorización Previa requerirá la autorización previa del Consejo de Administración (con el visto bueno del Gestor Socimi) o de la Junta General en el caso de que su autorización fuera legalmente exigible (con independencia de que se encuentren recogidos en el plan de negocio y el presupuesto aprobado).

Durante la vigencia del contrato, el Gestor Inmobiliario tendrá suscrito a su cargo una póliza de responsabilidad civil no inferior a 5.000.000 euros, que subsistirá por un plazo de 18 meses tras la resolución del Contrato de Gestión Socimi.

#### Exclusividad

El Contrato de Gestión Administrativa tiene carácter de exclusividad y, en consecuencia la Sociedad no puede contratar a ningún gestor distinto del Gestor Administrativo para la prestación de los servicios anteriormente relacionados.

Además, el Gestor Administrativo ni ninguna de las sociedades de su grupo 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 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 (pero excluyendo, a estos efectos, los Parques de Medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa con una SBA de más de 5.000 m<sup>2</sup>).

No obstante lo anterior, y en consideración a que el Gestor Administrativo es una sociedad que ha venido prestando servicios inmobiliarios en España y Portugal, se exceptúa de la exclusividad los servicios que, siendo similares a los que son objeto del Contrato de Gestión Administrativa, se vengan prestando en virtud de acuerdos o contratos firmados con anterioridad a la firma del presente Contrato.

### Equipo de Gestión Administrativa

El Gestor Administrativo prestará los servicios a la Sociedad de forma directa, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas (el “**Equipo de Gestión Administrativa**”), pero podrá subcontratar y delegar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales continuando como responsable solidario frente a la Sociedad.

Sin el previo consentimiento por escrito del Consejo de Administración de la Sociedad, el Gestor Administrativo no podrá sustituir o prescindir de los miembros principales del Equipo de Gestión Administrativa a que se relacionan a continuación:

- (i) D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro:

Miembro a su vez del Equipo de Gestión Inmobiliaria de ORES, su trayectoria profesional se describe anteriormente al detallar el Contrato de Gestión Inmobiliaria.

- (ii) D. Vitor Manuel Freitas Duarte:

Miembro a su vez del Equipo de Gestión Inmobiliaria de ORES, su trayectoria profesional se describe anteriormente al detallar el Contrato de Gestión Inmobiliaria.

No obstante, la Sociedad no podrá denegar de manera injustificada la sustitución de alguno de los miembros principales del Equipo de Gestión Administrativa si a criterio del Gestor Administrativo tal variación resulta conveniente.

### Honorarios y gastos

El Gestor Administrativo tiene derecho a percibir una comisión mensual por gestión administrativa de los activos de la Sociedad (la “**Comisión por Gestión Administrativa**”) de 8.333,33 euros (más en su caso el IVA correspondiente), que se actualizará anualmente por referencia al Índice General Nacional del Sistema de Precios al Consumo (IPC, Índice General), publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya.

La Comisión por Gestión Administrativa incluye los gastos del día a día del Gestor Administrativo.

### Duración del contrato

El Contrato de Gestión Administrativa tiene una vigencia inicial hasta el 29 de diciembre de 2023 (séptimo aniversario de la Ampliación de Capital de la Sociedad), y es prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces hasta el décimo aniversario de la Ampliación de Capital, salvo denuncia de cualquiera de las partes con una antelación mínima de seis (6) meses.

### Resolución del contrato

La Sociedad y el Gestor Administrativo han acordado que el Contrato de Gestión Administrativa se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

- (i) *Resolución a instancia de la Sociedad o del Gestor Inmobiliario.*

En los mismos casos que los descritos con anterioridad en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégico, considerando al Gestor Administrativo en lugar del Gestor Socimi, y adicionalmente si tuviera lugar la resolución del Contrato de Gestión Inmobiliario a instancia de las partes.

- (ii) *Resolución a instancia de la Sociedad, previa notificación al Gestor Administrativo.*

En idénticos supuestos que los relacionados anteriormente en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica (excepto el referente a la separación de los miembros del Consejo de Administración del Gestor Socimi), considerando al Gestor Administrativo en lugar del Gestor Socimi, y además:

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones del Gestor Inmobiliario.
- b. Por causas objetivas, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:
  - Por un cambio de control en la persona del Gestor Administrativo.
  - En caso de resolución por la Sociedad del Contrato de Gestión Inmobiliaria por causas objetivas.

(iii) *Resolución a instancia del Gestor Administrativo, previa notificación a la Sociedad.*

En situaciones iguales que las descritas con anterioridad en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, considerando al Gestor Administrativo y su Comisión de Gestión de Administrativa en lugar del Gestor Socimi y su Comisión Base así como Comisión de Éxito.

#### 1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

La Sociedad no dispone de ninguna propiedad con anterioridad a la fecha de del presente Documento Informativo, por lo que no existen costes relacionados con el cambio de arrendatario de los que deba informarse.

#### 1.6.3 Información fiscal.

En la escritura de constitución otorgada ante el Notario de Madrid, D. Jesús Mº Ortega Fernández, con fecha 15 de diciembre de 2016, número 3.396 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 23 de diciembre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.422, folio 11, sección 8º, hoja M-636739, e inscripción 1, los socios fundadores, reunidos en Junta General universal, adoptaron el acuerdo por el cual se decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, con fecha 7 de febrero de 2017 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la solicitud para la aplicación del régimen de SOCIMI (que se adjunta en el Anexo II del presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2017.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España y Portugal a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española y de la fiscalidad portuguesa, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España y Portugal, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos, emitido, entre otras, en la consulta vinculante V0346-14, de 11 de febrero de 2014, la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos en

el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por parte de los titulares de participaciones o acciones en “empresas familiares”, en los términos del artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (y del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el Impuesto sobre el Patrimonio), así como del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Debe tenerse en cuenta la aplicación de los citados beneficios fiscales dependen del cumplimiento de una serie de requisitos, sobre la base de las circunstancias particulares de cada inversor, que deberán analizarse caso por caso por el inversor y por sus asesores fiscales.

Esta información no es un análisis fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

#### *1.6.3.1 España*

##### *1.6.3.1.1 Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI*

En relación con el Impuesto sobre Sociedades (“IS”), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

#### *(i) Objeto social*

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; 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 SOCIMI 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 SOCIMI; y
- c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

(ii) *Forma jurídica*

- a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social “Sociedad Anónima”.
- b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) *Requisitos de inversión y rentas*

1. Composición del activo

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en (en adelante, los “**Activos Cualificados**”):

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.
- b) 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; o
- c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
- d) 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.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos de crédito, aun cuando estén relacionados con la actividad arrendataria.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

## 2. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

- a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o
- b) de los beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

A efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

## 3. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

### *(iv) Distribución de beneficios*

#### 1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, 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 mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

## 2. Requisitos de la distribución

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

### *1.6.3.1.2 La Fiscalidad de la SOCIMI*

#### *(i) Tributación directa*

La SOCIMI tributa a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”).

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS. Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo

criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante “**Accionistas Cualificados**”), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

Los estatutos de la Sociedad prevén una cláusula por medio de la cual los Accionistas Cualificados que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Compañía. En particular, si el pago de un dividendo a un Accionista Cualificado supone el devengo del gravamen especial, la Sociedad quedaría facultada para deducir, de la cantidad a abonar al Accionista Cualificado en concepto de tal dividendo, una cantidad equivalente a los gastos por impuestos incurridos por la Compañía por la parte correspondiente a dicho dividendo.

En estos casos, dichos Accionistas Cualificados estarán obligados a indemnizar a la Compañía por un importe equivalente al gravamen especial sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por estos accionistas se retendrá por la Sociedad del importe de los dividendos a pagar a aquellos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Compañía a resultas de la indemnización tribute en el Impuestos sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para compensar este coste impositivo (esto es, se elevará al íntegro).

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por la SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria 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, a un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 1.23 de este Documento Informativo.

(ii) *Tributación indirecta*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPAJD”).

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) *La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI*

1. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI*

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 y ejercicios siguientes son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”) que actúa a través de un establecimiento permanente en España (“EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente, el 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos tanto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“**LIRNR**”) para residentes en la Unión Europea) como en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“**CDI**”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo

establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

## 2. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de la SOCIMI*

### a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

### b) Inversor sujeto pasivo del IS y sin IRNR que actúa a través de un EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o del IRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% de 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (téngase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial), que pueden aplicar a inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR) y cuya participación en el capital social de la SOCIMI cuyas acciones sean objeto de transmisión sea inferior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

3. *Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”)*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Según lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 48/2015, del 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, a partir del 1 de enero de 2017 está previsto que la cuota de este impuesto esté bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

b) Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2016 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

#### 4. *Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)*

##### a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

##### b) Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

##### c) Inversor sujeto pasivo del IRNR

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre).

1.6.3.2 *Portugal*

1.6.3.2.1 *La Fiscalidad de la SOCIMI*

(i) *Tributación directa*

Una entidad que no mantenga su domicilio social o sede de dirección efectiva en Portugal, y que no disponga de un establecimiento permanente al que atribuir sus ingresos, quedará sujeta en Portugal al Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”) por las rentas que se consideren obtenidas en Portugal.

Los rentas obtenidas por la SOCIMI que se deriven de bienes inmuebles localizados en Portugal (renta neta de gastos vinculados con el mantenimiento y conservación de los inmuebles), así como las ganancias de capital obtenidas en la transmisión de estos inmuebles, quedarán sujetas al IRC en Portugal a un tipo del 25% (considerando que la SOCIMI estará sujeta a imposición en España a un tipo del 0%, el IRC pagado en Portugal debería ser el último impuesto que se devengue en relación con las rentas inmobiliarias y las ganancias de capital obtenidas en Portugal).

En caso de que la SOCIMI ostente una participación en una entidad residente fiscal en Portugal, cualquier dividendo distribuido por dicha entidad residente a la SOCIMI debería quedar sujeto a un tipo de retención a cuenta del IRC del 25%. De acuerdo con el Convenio de Doble Imposición suscrito entre España y Portugal, dicha retención puede reducirse al 10%, si la SOCIMI ostenta una participación de al menos el 25% en la sociedad que distribuye el dividendo, o a un tipo de retención del 15% en cualquier otro caso.

Por otra parte, siempre que la participación poseída por la SOCIMI represente al menos un 10% del capital de la entidad portuguesa, y sea mantenida por la SOCIMI durante un periodo de al menos un año, la SOCIMI podrá beneficiarse del régimen de *participation exemption*, bajo el cual el dividendo recibido por la SOCIMI no quedaría sujeto a retención.

Las rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en Portugal, cuyo activo este mayoritariamente compuesto por activos inmobiliarios localizados en Portugal, quedarán sujetas a gravamen en Portugal a un tipo del 25%.

La descripción anterior del régimen fiscal aplicable en Portugal a las rentas allí obtenidas por la SOCIMI se ha realizado bajo la asunción de que la SOCIMI no tendrá un establecimiento permanente en Portugal.

Si no fuera así, y se determinara que la SOCIMI tiene un establecimiento permanente en Portugal, cualquier renta o ganancia obtenida en Portugal atribuida a ese establecimiento permanente se computaría a los efectos de determinar los beneficios sujetos al IRC en Portugal. Dichas rentas quedarán gravadas a un tipo del 21%, incrementado por (i) un

recargo municipal (“derrama municipal”) de hasta el 1,5% a aplicar sobre el beneficio gravable (antes de la deducción de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores), y (ii) un recargo estatal (“derrama estadual”) a un tipo impositivo del 3% a aplicar sobre el beneficio gravable (antes de la deducción de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores) que exceda de 1.500.000 € y hasta 7.500.000 €, a un tipo impositivo del 5% del beneficio gravable que exceda de 7.500.000 € y hasta 35.000.000 € y, a un tipo impositivo del 7% aplicable sobre el beneficio gravable que exceda de 35.000.000 €.

#### 1.6.3.2.2 La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI

- (i) Imposición directa sobre los rendimientos de los inversores residentes en Portugal generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI

##### Inversor sujeto pasivo del Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (en adelante “IRS”)

Los dividendos distribuidos por la SOCIMI a personas físicas que sean residentes fiscales en Portugal estarán sujetos a retención a cuenta del IRS a un tipo del 28%, siempre que sean distribuidos por la SOCIMI a los inversores a través de una entidad residente en Portugal.

La referida retención será una retención definitiva, salvo para los inversores que opten por tributar por esos dividendos, conjuntamente con los demás ingresos percibidos, a los tipos impositivos progresivos del IRS de entre el 14,5% y el 48%, incrementados por (i) un recargo especial a un tipo máximo del 3,21% sobre la renta que supere los 7.091 € y (ii) un recargo de solidaridad del 2,5% sobre la renta gravable superior a 80.000 € e inferior a 250.000 €, y del 5% sobre la renta que exceda de 250.000 €.

Los inversores que opten por tributar por esos dividendos conjuntamente con los demás ingresos percibidos tendrán derecho a deducir en Portugal el impuesto pagado en España sobre los dividendos distribuidos por la SOCIMI, teniendo como límite el menor de los siguientes valores: (i) el impuesto que correspondería pagar en España conforme a lo dispuesto en el convenio de doble imposición entre España y Portugal o (ii) el importe de IRS (calculado antes de la aplicación créditos fiscales) devengado sobre dichos ingresos.

##### Inversor sujeto pasivo del Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (en adelante “IRC”)

Como regla general, los dividendos distribuidos por la SOCIMI a entidades sujetas al IRC estarán sujetos a tributación al tipo estándar de IRC del 21%, incrementado por (i) la “derrama estadual”, al tipo del 3% sobre la parte del beneficio fiscal (previo a la deducción de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores) que exceda de 1.500.000 €, al 5% sobre la parte que exceda 7.500.000 € y al 7% sobre la parte del beneficio fiscal que exceda de 35.000.000 €, y (ii) la “derrama municipal”, a un tipo que puede ser de hasta el 1,5%, aplicada también sobre el beneficio fiscal antes de la deducción de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

No obstante, bajo el régimen de *participation exemption*, los dividendos obtenidos por sujetos pasivos del IRC residentes en Portugal que no estén sujetos al régimen de la transparencia fiscal, quedarán exentos de tributación en Portugal siempre que el sujeto pasivo beneficiario de la distribución ostente una participación no inferior al 10% del

capital social de la entidad que distribuye los dividendos, y esta participación se haya mantenido por un periodo no inferior a un año.

Los inversores que no se beneficien del régimen de *participation exemption* tendrán derecho a deducir en Portugal el impuesto pagado en España sobre los dividendos distribuidos por la SOCIMI, teniendo como límite el menor de los siguientes valores: (i) el impuesto que correspondería pagar en España conforme a lo dispuesto en el convenio de doble imposición entre España y Portugal o (ii) el importe de IRC (calculado antes de la aplicación créditos fiscales) devengado sobre dichos ingresos.

- (ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de la SOCIMI  
Inversor sujeto pasivo del IRS

El saldo anual positivo entre las ganancias y las pérdidas patrimoniales obtenidas por personas físicas residentes en Portugal derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades será gravado al tipo específico del IRS del 28%, excepto si se opta por tributar por esa renta conjuntamente con los demás ingresos percibidos a los tipos impositivos progresivos del IRS de entre el 14,5% y el 48%, incrementados por (i) un recargo especial al tipo máximo del 3,21% sobre la renta que supere los 7.091 € y (ii) un recargo de solidaridad del 2,5% sobre la renta gravable superior a 80.000 € e inferior a 250.000 €, y del 5% sobre la renta que exceda de 250.000 €.

En el cálculo del saldo entre las ganancias y las pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de valores representativos en los fondos propios de entidades no se computarán las pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de participaciones sociales a favor de entidades con domicilio en países, territorios o jurisdicciones de baja tributación incluidos en la lista aprobada por el Decreto Ministerial (Portaria) 150/2004, de 13 de febrero.

Los inversores que opten por tributar el saldo entre las ganancias y las pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades conjuntamente con los demás ingresos percibidos, tendrán derecho a deducir en Portugal el impuesto pagado en España sobre las rentas obtenidas con la transmisión de acciones de la SOCIMI teniendo como límite el menor de los siguientes valores: (i) el impuesto que correspondería pagar en España conforme a lo dispuesto en el convenio de doble imposición entre España y Portugal o (ii) el importe de IRS (calculado antes de la aplicación créditos fiscales) devengado sobre dichos ingresos.

#### Inversor sujeto pasivo del IRC

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de participaciones en los fondos propios de entidades se integrará en la base imponible del IRC, tributando al tipo estándar de IRC del 21%, incrementado por (i) la “derrama estadual”, a un tipo del 3 % sobre la parte del beneficio fiscal (previo a la deducción de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores) que exceda de 1.500.000 €, del 5 % sobre la parte que exceda de 7.500.000 € y del 7% sobre la parte que exceda de 35.000.000 €, y (ii) la “derrama municipal”, a un tipo que puede ser de hasta el 1,5%, aplicada también sobre el beneficio fiscal previo a la deducción de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

No obstante, bajo el régimen de *participation exemption*, las ganancias de capital obtenidas por sujetos pasivos del IRC residentes en Portugal que no estén sujetos al régimen de la

transparencia fiscal, quedarán exentos de tributación en Portugal siempre que el sujeto pasivo beneficiario de la distribución ostente una participación no inferior al 10% del capital social de la entidad que distribuye los dividendos, y esta participación se haya mantenido por un periodo no inferior a un año.

Las pérdidas derivadas de la transmisión de participaciones de capital no se integrarán la base imponible de IRC en la parte correspondiente al importe de dividendos y de ganancias patrimoniales derivados de participaciones detentadas en la misma entidad siempre que aquellos dividendos y aquellas ganancias se hayan beneficiado del régimen de *participation exemption* en el mismo ejercicio o en alguno de los cuatro ejercicios anteriores.

Los inversores que no se beneficien del régimen de *participation exemption* tendrán derecho a deducir en Portugal el impuesto pagado en España sobre las rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital de la SOCIMI teniendo como límite el menor de los siguientes valores: (i) el impuesto que correspondería pagar en España conforme a lo dispuesto en el convenio de doble imposición entre España y Portugal o (ii) el importe de IRC (calculado antes de la aplicación créditos fiscales) devengado sobre dichos ingresos.

#### 1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión y de reposición de activos de la Sociedad está basada en los criterios de inversión y apalancamiento descritos a continuación en este apartado y será concretada en cada plan de negocio y presupuesto que apruebe la Compañía (la “**Estrategia de Inversión**”).

Las inversiones de la Sociedad estarán centradas, principalmente, en la adquisición de inmuebles que sean aptos para su alquiler, se puedan destinar a la explotación comercial, requieran una gestión activa, encajen en el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles que permita el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen de SOCIMI y maximicen el valor de la Compañía, de alguna de las tipologías indicadas a continuación en el presente apartado (los “**Establecimientos Comerciales**”).

La Sociedad no tiene previsto desarrollar una actividad distinta a la inversión en inmuebles aptos para su alquiler.

##### Criterios de inversión

##### (i) Composición de la cartera de inmuebles

El valor bruto de los activos totales (*Gross Asset Value*) que formen parte de la cartera de inmuebles de la Sociedad (el “**GAV Total**”) deberá distribuirse de la siguiente forma:

- Por lo menos el 80% del GAV Total deberá invertirse en Establecimientos Comerciales.
- Hasta un 20% del GAV Total podrá invertirse en otros activos distintos a los Establecimientos Comerciales
- Un máximo del 35% del GAV Total consistirá en Establecimientos Comerciales localizados en Portugal.

(ii) Tipo de inmuebles

El tipo de inmuebles a adquirir por la Compañía se centrará en (salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, que deberá contar con el visto bueno del Gestor Socimi):

- Locales comerciales *high street*, estratégicamente situados en buenas ubicaciones en Madrid, Barcelona, Lisboa o en cualquiera de las principales ciudades españolas o portuguesas.
- Supermercados e hipermercados ubicados en territorio español o portugués. En relación con estos activos, el Gestor Inmobiliario podrá también proponer al Consejo de Administración de la Sociedad y al Gestor Socimi la inversión en aquellos supermercados o hipermercados que (i) sean propiedad o estén participados por el Gestor Inmobiliario, (ii) sean propiedad de personas vinculadas al Gestor Inmobiliario, o (iii) estén directamente o indirectamente gestionados por el Gestor Inmobiliario (por ejemplo, supermercados o hipermercados ubicados en centros comerciales gestionados por el Gestor Inmobiliario).
- Parques de Medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa con una SBA máxima de 20.000 m<sup>2</sup>.
- Unidades *stand-alone*, ubicadas en territorio español o portugués, con arrendatarios solventes y contratos de larga duración.
- Sucursales de entidades bancarias ubicadas en territorio español o portugués.

Entre la tipología de inmuebles a ser adquiridos por la Sociedad no se incluyen los centros comerciales, independientemente de cual sea su dimensión.

(iii) Contratos de arrendamiento o de cesión temporal de uso de los activos de la Sociedad

Los contratos de arrendamiento o de cesión temporal de uso de los inmuebles que suscriba la Compañía deben cumplir con los parámetros que se fije en el plan de negocio vigente de la misma en cada momento en materia de renta anual a percibir, rentabilidad y duración.

(iv) Estructuras de inversión

La Sociedad podrá llevar a cabo cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo *joint ventures* y adquisiciones de participaciones de control (pero no participaciones minoritarias). No hay fijado ningún límite en relación al porcentaje de la cartera que podrá poseerse a través de *joint ventures* o participaciones de control.

Asimismo, la Compañía podrá adquirir activos a través de cualquier tipo de contrato o estructura, incluso a través de la adquisición de créditos fallidos o morosos, y a través de cualesquiera instrumentos financieros.

Criterios de apalancamiento

La Sociedad intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo de la Sociedad. Por lo tanto, la Compañía podrá utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés.

El endeudamiento de la Sociedad deberá regirse por los siguientes principios (salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración que deberá contar con el visto bueno del Gestor Socimi):

- (a) El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad (individualmente o a nivel consolidado) será el 50% del conjunto de la cartera de activos de la Sociedad. Se entiende

por apalancamiento total el resultado de dividir la deuda total (neta de caja) entre el GAV Total más reciente.

A estos efectos, como se ha comentado, la Sociedad ha fijado una ratio loan to GAV global de toda la cartera de activos de la Sociedad no superior a un 50%. Sin perjuicio de lo anterior, y en relación con cada uno de los activos de la Sociedad individualmente considerados, la ratio loan to GAV podrá ser de hasta un máximo del 60%, si bien para fijar dicha ratio en un porcentaje que se sitúe entre el 50% y el 60% se requerirá un acuerdo del Consejo de Administración, el cual a su vez deberá de contar con el visto bueno del Gestor Socimi.

- (b) La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad para soportar más endeudamiento.
- (c) Ninguna financiación o endeudamiento por parte de la Sociedad requerirá de garantías por parte de, o recurso contra, los accionistas de la Sociedad.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

A la fecha de incorporación, la Sociedad no dispone de actividad ni de activos inmobiliarios concretos, y no procede realizar valoración alguna dado que en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, en concreto durante el mes de diciembre de 2016, la Sociedad realizó una colocación de acciones relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación. En ese sentido, tal como se indica en el apartado cero (0) de este Documento Informativo, con fecha 30 de enero de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de la Ampliación de Capital que fue fijado tras un proceso de colocación de acciones de la Compañía por parte del Grupo Bankinter durante el mes de diciembre de 2016. Con fecha de 29 de diciembre de 2016, la Compañía 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 sin prima de emisión. 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 sin prima de emisión. De este modo, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad asciende a la fecha del presente Documento Informativo a 196.695.211 euros, lo que supone un valor por acción de 1 euro.

**1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.**

La Sociedad estructurará la estrategia y el plan de negocio de la Sociedad con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas. Dentro de la estrategia de la Compañía se pueden diferenciar los siguientes ámbitos:

Estrategia de Inversión

La Estrategia de Inversión está descrita en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo y se implementará por la Sociedad hasta el 29 de diciembre de 2018 (segundo aniversario de la

Ampliación de Capital) o en la fecha en la que la Compañía haya invertido los fondos obtenidos, si tiene lugar antes.

#### Estrategia de rotación de activos

Aunque la Sociedad tiene como objetivo ser titular de activos arrendados por un periodo de tiempo medio a largo, la Sociedad contempla una política de creación de valor a través de la rotación de sus activos en cartera a lo largo del tiempo (que dependerá entre otros de factores tales como, las condiciones del mercado, la composición de la cartera o la situación de cada activo).

La estrategia de rotación de activos podrá ser llevada a cabo por la Sociedad hasta el 29 de diciembre de 2021 (quinto aniversario de la Ampliación de Capital).

La eventual rotación de activos estará, en todo caso, sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos para poder mantener el acogimiento de la Compañía al régimen fiscal especial de la SOCIMI.

#### Estrategia de gestión de activos

La cartera de activos de la Sociedad será gestionada activamente de conformidad con la política establecida en la Estrategia de Inversión.

Esta gestión terminará el 29 de diciembre de 2023 (séptimo aniversario de la Ampliación de Capital), sin perjuicio de que se pueda prorrogar tácitamente de forma anual por un período máximo de 3 años.

#### Estrategia de puesta en valor

Antes del 29 de diciembre de 2021 (quinto aniversario de la Ampliación de Capital), la Compañía deberá tener definida una de las siguientes estrategias de puesta en valor para la cartera de activos dirigida a maximizar el valor de los accionistas.

##### (i) Liquidación de la cartera

En el caso de que la estrategia de puesta en valor sea la liquidación de toda la cartera de activos de la Sociedad, el Consejo de Administración informará a los accionistas de este hecho. En todo caso, el Gestor Inmobiliario podrá proceder a la ejecución del plan sin necesidad de someter previamente dicha decisión a votación en Junta General.

##### (ii) Conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera

Si por el contrario la estrategia de puesta en valor contemplara la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos de la Sociedad más allá del décimo aniversario de la Ampliación de Capital, el Consejo de Administración convocará a la Junta General a fin de que los accionistas puedan pronunciarse. De no aprobarse esta estrategia por los accionistas, se procederá a la ejecución de la liquidación de la cartera de la Compañía.

Las principales ventajas competitivas de la Sociedad son las siguientes:

- La ausencia, hasta la fecha, de empresas de similares características en la Península Ibérica posicionadas en el mismo nicho de mercado que la Compañía (*retail mass market*). La competencia está más centrada en otra tipología de activos y de mayor tamaño.
- La disponibilidad de fondos para acometer las inversiones tras la Ampliación de Capital llevada a cabo.

- El Gestor Inmobiliario, Sierra Spain, es un gestor de primer nivel nacional e internacional con más de 25 años en el sector, tal y como se detalla en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo.
- La exclusividad del Gestor Inmobiliario, en los términos descritos en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.
- La existencia de determinados mecanismos de control de la Sociedad por parte del Grupo Bankinter, tal como se describe en los apartados 1.6.1 y 1.6.4 de este Documento Informativo.
- El compromiso del Grupo Bankinter y el Grupo Sonae Sierra en la Compañía a través de su inversión en el capital de la misma, que tienen obligación de mantener durante la vida de la Sociedad en virtud del Pacto de Accionistas suscrito entre ellos, en los términos recogidos en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo
- La posibilidad de poder acceder a activos no disponibles en el mercado a través del Grupo Bankinter y el Grupo Sonae Sierra.
- El mantenimiento de un nivel adecuado de endeudamiento.
- Una estructura de costes competitiva.
- El objetivo de crear una cartera de activos inmobiliarios diversificada (tanto por tipología como geográficamente), en buenas ubicaciones y con operadores de primer nivel.

#### **1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.**

No existe dependencia alguna respecto a patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similar que afecte de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

La Sociedad no es titular registral de ninguna marca nacional, comunitaria o internacional.

Los nombres de dominio ([www.ores-socimi.com](http://www.ores-socimi.com) y [www.ores-socimi.es](http://www.ores-socimi.es)) constan inscritos a nombre de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A..

#### **1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).**

Dada la reciente constitución de la Sociedad y que hasta la fecha no se ha realizado ninguna inversión en inmuebles, no existe dependencia con respecto a ningún cliente, proveedor o contrato, salvo el contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter así como los contratos de Gestión Inmobiliaria y Gestión Administrativa con Sierra Spain indicados en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo. De acuerdo a las previsiones de la Sociedad incluidas en el apartado 1.14.1 del presente Documento Informativo, se estima que el importe de la remuneración de los Gestores represente en el ejercicio 2017 y 2018 respectivamente (i) el 10,6% y 10,8% sobre los Ingresos netos de la Sociedad y (ii) el 64,5% y 77,1% sobre el total de los gastos de explotación de la Sociedad (considerando como tales los gastos de estructura de la Sociedad y la remuneración de los Gestores).

No obstante lo anterior, la Sociedad prevé que la práctica totalidad de sus ingresos se obtengan del arrendamiento o venta de los inmuebles de su propiedad que adquiera como consecuencia de la Estrategia de Inversión, descrita en el apartado 1.6.4 anterior.

**1.10 Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.**

**1.10.1. Principales inversiones del Emisor**

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no ha realizado inversiones hasta la fecha.

**1.10.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo**

A la fecha del presente Documento Informativo la Compañía no tiene inversiones futuras comprometidas si bien la Sociedad está analizando la posibilidad de diferentes inversiones, algunas de ellas en una fase avanzada del proceso de *due diligence*.

**1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.**

La Sociedad no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

**1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.**

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no ha realizado inversiones en instalaciones directamente relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental.

No existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales ni contingencias de tipo alguno relacionadas con la protección al medio ambiente.

No se han recibido subvenciones en materia medioambiental.

Las exigencias de recientes Directivas comunitarias (principalmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios), establecen la obligación de exhibir y poner a disposición de los arrendatarios de los edificios o parte de éstos un certificado de eficiencia energética, certificado que consiste en un informe redactado y firmado por un técnico competente que contiene información sobre las características energéticas del inmueble. La Sociedad dispondrá de los correspondientes certificados energéticos de los activos adquiridos en España y en Portugal de conformidad con la normativa aplicable.

**1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.**

Dada la reciente constitución de la Sociedad, no existen modificaciones sustanciales desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo, salvo la Ampliación de Capital descrita en el apartado 1.4.2 anterior.

La Sociedad sólo ha formulado las Cuentas Anuales, por lo que no es posible evaluar el comportamiento del negocio y su evolución en el tiempo. Las Cuentas Anuales se incorporan como Anexo I a este Documento Informativo junto con el correspondiente informe de auditoría.

## 1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

### 1.14.1 Previsiones y estimaciones sobre ingresos y gastos futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, modificada por la Circular del MAB 20/2016, y dado que la Sociedad ha sido constituida en diciembre de 2016, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones para los ejercicios 2017 y 2018. Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y consensuados con los Gestores de la Sociedad.

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha analizado en profundidad la situación actual de los mercados inmobiliarios y financieros tomando como base las siguientes principales hipótesis:

- Fondos propios: se han establecido en 196,7 millones de euros. De dicho importe, se deben descontar unos honorarios del 1% (1,75 millones de euros) relacionados con la Comisión por Asesoramiento y Colocación del Capital correspondiente a Bankinter (descrita en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) por llevar a cabo la Ampliación de Capital, así como los gastos ligados a la constitución de la Sociedad, estimados en 190 miles de euros aproximadamente. Tras los mencionados gastos y la comisión, el importe de fondos propios de la Sociedad ha quedado establecido en 194,7 millones de euros.
- El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad (individualmente o a nivel consolidado) será el 50% del valor de mercado del conjunto de la cartera de activos de la Sociedad, lo que supondrá incrementar el importe inicial de los fondos propios captados en 194,7 millones de euros adicionales minorados por las pertinentes comisiones de apertura (estimadas en un 1%, es decir, aproximadamente 1,95 millones de euros). Este apalancamiento implica, por tanto, una capacidad total de inversión en activos de la Sociedad de aproximadamente 387 millones de euros.
- La Sociedad concentrará su inversión principalmente en el sector de retail, y dentro del mismo en la siguiente tipología de activos:
  - Locales comerciales *high street*, estratégicamente situados en Madrid, Barcelona, Lisboa o en cualquiera de las principales ciudades españolas o portuguesas.
  - Supermercados e hipermercados ubicados en territorio español o portugués.
  - Parques de Medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa.
  - Unidades *stand alone*, ubicadas en territorio español o portugués, con arrendatarios solventes y contratos de larga duración.
  - Sucursales de entidades bancarias ubicadas en territorio español o portugués.
- Entre la tipología de inmuebles a ser adquiridos por la Sociedad no se incluyen los centros comerciales, independientemente de cuál sea su dimensión.
- GAV máximo del 35% en Establecimientos Comerciales localizados en Portugal.

Además, se ha tenido en cuenta que la Sociedad podrá llevar a cabo cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo *joint ventures* y adquisiciones de participaciones de control (pero no participaciones minoritarias). No habiéndose fijado ningún límite en relación al porcentaje de la cartera que podrá poseerse a través de *joint ventures* o participaciones de control.

Asimismo, la Sociedad podrá adquirir activos a través de cualquier tipo de contrato o estructura, incluso a través de la adquisición de créditos fallidos o morosos, y a través de cualesquiera instrumentos financieros.

La rentabilidad prevista oscila, en función de la inversión y del tipo de activo inmobiliario. Los Gestores buscarán una rentabilidad objetivo para la Sociedad equivalente a una tasa interna de retorno apalancada de entre el 7% y 8%. Las políticas de inversión (detalladas en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo) tratarán de maximizar en cualquier caso la rentabilidad obtenida. Sin embargo, dicha tasa de retorno apalancada objetivo puede sufrir variaciones en función del comportamiento de variables de mercado y económicas ajenas al control de los Gestores, provocando que dicha expectativa no fuera alcanzada.

Cualquier inversión que sea propuesta por los Gestores o por el Comité de Inversiones deberá ser aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las estimaciones iniciales aprobadas:

| <b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b><br><b>- cifras en euros</b> | <b>2016 A<sup>(1)</sup></b> | <b>2017 E</b>    | <b>2018 E</b>     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Ingresos netos</b>                                             | <b>0</b>                    | <b>4.544.524</b> | <b>16.731.423</b> |
| (-) Remuneración de los Gestores                                  | 0                           | (483.451)        | (1.804.028)       |
| (-) Gastos de estructura                                          | 0                           | (265.668)        | (536.809)         |
| (-) Gastos de constitución de la Sociedad                         | (187.644)                   | 0                | 0                 |
| <b>EBITDA</b>                                                     | <b>(187.644)</b>            | <b>3.795.405</b> | <b>14.390.586</b> |
| <b>EBITDA sobre Ingresos netos</b>                                | <b>n.a.</b>                 | <b>83,52%</b>    | <b>86,01%</b>     |
| (-) Gastos financieros                                            | 0                           | (717.600)        | (2.608.800)       |
| (-) Amortizaciones / depreciaciones                               | 0                           | (707.931)        | (2.595.749)       |
| (-) Impuesto sobre sociedades                                     | 0                           | (186.115)        | (686.137)         |
| <b>Resultado neto</b>                                             | <b>(187.644)</b>            | <b>2.183.759</b> | <b>8.499.900</b>  |
| <b>Resultado netos sobre Ingresos netos</b>                       | <b>n.a.</b>                 | <b>48,05%</b>    | <b>50,80%</b>     |

(1) Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2016 auditada

## Ingresos

El plan de negocios inicial de la Sociedad establece que las inversiones se realizarán en activos bien ubicados, con contratos de arrendamiento de largo plazo y/o niveles de ocupación elevados en el caso de los parques comerciales.

En el cuadro anterior están consideradas las estimaciones de ingresos tomando las rentabilidades objetivo de los activos por ubicación (6% en España y 6,5% en Portugal), considerando un proceso de inversión paulatino, donde las primeras adquisiciones de activos se realizarán a inicios del ejercicio 2017, con una cadencia de 49 millones de euros de inversión por trimestre, completando el periodo de inversión a finales de 2018.

## Costes y gastos

Respecto a los costes en los que incurrirá la Sociedad, se han realizado las siguientes estimaciones iniciales:

### Remuneración de las gestoras:

Se han suscrito los siguientes contratos de gestión / prestación de servicios:

- Contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter, S.A – Gestor Socimi
- Contrato de Gestión Inmobiliaria con Sierra Spain – Gestor Inmobiliario

Los honorarios de las gestoras incluidos en el plan de negocio se derivan de los citados contratos, siendo las comisiones las descritas en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

#### Gastos de estructura:

En esta partida se incluyen otros gastos de explotación como los correspondientes a abogados, auditores, Asesor Registrado, valoradores, costes de comercialización, costes de desocupación temporaria y otros gastos varios. Como se ha comentado en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo, la gestión administrativa (lo que incluye la gestión contable y financiera de la Sociedad) será realizada por Sierra Spain y para ello se ha celebrado un Contrato de Gestión Administrativa con un coste anual establecido en aproximadamente 100 miles de euros, incrementando dicho gasto por la inflación.

#### Costes por estructuración y levantamiento de capital

El levantamiento de capital realizado por Bankinter (excluyendo los 22,1 millones de euros aportados por Bankinter y Sierra Investments) ha supuesto unos honorarios del 1% sobre los fondos propios desembolsados, ascendiendo a 1,75 millones de euros. Estos gastos incurridos por la Sociedad han sido contabilizados directamente contra menores reservas, de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad.

#### Gastos financieros:

En las proyecciones de gastos futuros se ha asumido recurso a financiación externa. Los gastos financieros estimados están basados en un coste financiero de la deuda anual entorno al 2%, una comisión de apertura (*up front fee*) del 1%, así como los impuestos correspondientes.

#### Amortizaciones o depreciaciones:

El ritmo de amortización contemplado por la Sociedad es del 1% anual en España y del 2% anual en Portugal.

#### Impuesto sobre Sociedades:

En la estimación financiera realizada se ha considerado impuesto de sociedades asociado a las inversiones que se prevé llevar a cabo en Portugal.

#### EBITDA / Cash flow / Resultado Neto:

En 2016 la Sociedad ha presentado pérdidas derivadas del inicio de la actividad y gastos asociados a la misma. Sin embargo, para 2017 se estima obtener resultados positivos en torno a 2,2 millones de euros y para 2018 aproximadamente 8,5 millones de euros.

#### 1.14.2 Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las estimaciones presentadas por la Sociedad han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General Contable y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera

(ver apartado 1.19). Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en las Cuentas Anuales. La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

1.14.3 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo de retraso en la inversión de los fondos.
- Riesgo de no obtener financiación en los términos previstos.
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de no materializarse la rentabilidad perseguida por la Sociedad.
- Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.
- Riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados.
- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.

1.14.4 Aprobación del Consejo de Administración de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente Documento Informativo

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 30 de enero de 2017 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas, en cuyo caso, se constituirá como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

1.14.5 Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones

La información financiera incluida en el apartado 1.14.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados

futuros de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 1.14.1 anterior.

## 1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

### 1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

#### Estructura

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.

Actualmente, 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.

Además, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, el Gestor Socimi deberá designar al menos uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. En cualquier caso, y en particular en caso de dispensa de esta obligación, el Gestor Socimi podrá requerir al Consejo de Administración de la Sociedad para que proponga a la Junta General el nombramiento de un consejero de su elección.

#### Composición

En virtud del acuerdo en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2016 y en las reuniones del Consejo de Administración de fechas 15 de diciembre de 2016 y 30 de enero de 2017, la composición del Consejo de Administración, a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

| Consejero                           | Cargo                   | Naturaleza    | Fecha de nombramiento               |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------------------|
| D. Fernando Moreno Marcos           | Presidente              | Dominical     | 15 de diciembre de 2016             |
| D. Alexandre Miguel Durao Fernandes | Vocal                   | Dominical     | 15 de diciembre de 2016             |
| D. Jaime Iñigo Guerra Azcona        | Vocal                   | Dominical     | 15 de diciembre de 2016             |
| D. Javier Nieto Jáuregui            | Vocal                   | Independiente | 30 de enero de 2017 <sup>(1)</sup>  |
| D. Francisco Javier Sánchez Calvo   | Vocal                   | Independiente | 15 de diciembre de 2016             |
| Dña. Idoia Arteagabeitia González   | Secretario no consejero | N/A           | 7 de febrero de 2017 <sup>(1)</sup> |

- (1) El nombramiento de D. Javier Nieto Jáuregui como consejero y la designación de Dña. Idoia Arteagabeitia González como Secretario no consejero están, a la fecha del presente Documento Informativo, pendientes de ser inscritos en el Registro Mercantil

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no ha otorgado la dispensa de las prohibiciones previstas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital en materia de conflictos de interés en relación con los consejeros D. Fernando Moreno Marcos y D Íñigo Guerra Azcona (empleados de Bankinter, S.A.) y D. Alexandre Miguel Durao Fernandes (consejero de Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U.). No obstante, la Sociedad tiene previsto promover el otorgamiento de la dispensa, de conformidad con el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, en la próxima Junta General ordinaria de accionistas.

Los tres consejeros dominicales indicados en el párrafo anterior no son accionistas de la Sociedad.

#### Duración del cargo

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.

A fecha de este Documento Informativo, uno de los Accionistas de Referencia, tal y como se define este término en el apartado 1.17 del Documento Informativo, tiene la intención de promover la sustitución del consejero D. Jaime Iñigo Guerra Azcona por un nuevo consejero dominical. La razón radica en que fue nombrado en el momento de la constitución de ORES con la voluntad de promover su sustitución cuando se iniciase la actividad de la Sociedad.

#### Adopción de acuerdos

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.

#### Comisiones del Consejo de Administración

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.

Además, el Consejo de Administración podrá constituir otros comités o comisiones, con las atribuciones, composición y régimen de funcionamiento que el propio Consejo de Administración determine en cada caso.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad, Bankinter y Sierra Investments suscribieron el Pacto de Accionistas (descrito en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo), cediendo posteriormente el 1 de febrero de 2017 Sierra Investments su posición contractual a Sierra Spain en el mismo. Entre otros aspectos, el Pacto de Accionistas prevé la constitución de un Comité de Inversiones que tendrá 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 y el Gestor Administrativo.

El Comité de Inversiones constará de cuatro (4) miembros, que serán designados dos a propuesta de Bankinter y dos a propuesta de Sierra Spain.

A fecha del Documento Informativo el Comité de Inversiones está constituido, e integrado por los siguientes miembros que fueron acordados por el Consejo de Administración celebrado el 30 de enero de 2017:

| Comité de Inversiones                 | Cargo      | Fecha de nombramiento |
|---------------------------------------|------------|-----------------------|
| D. Vitor Manuel Freitas Duarte        | Presidente | 30 de enero de 2017   |
| D. Julián María Crespo de Francisco   | Secretario | 30 de enero de 2017   |
| Dña. Arántazu Sánchez Janáriz         | Vocal      | 30 de enero de 2017   |
| D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro | Vocal      | 30 de enero de 2017   |

Además, el Pacto de Accionistas prevé que la Sociedad constituirá 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, que asumirá la Presidencia del Comité Consultivo, y otro designado por Sierra Spain, que asumirá la Vicepresidencia.

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

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

#### 1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos

##### Consejeros

La trayectoria y perfil profesional de los Consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

##### D. Fernando Moreno Marcos:

D. Fernando Moreno Marcos es Director General de Banca Comercial de Bankinter y miembro del Comité Ejecutivo encargado de, entre otros, el departamento de banca privada, del departamento *retail* y de la división de banca online y móvil. Previamente, D. Fernando Moreno Marcos ocupó diversos cargos en Bankinter, entre los que cabe destacar, el de Director General Adjunto de Banca

Privada y Retail (2006-2007), Encargado del Área de Pequeñas y Medianas Empresas (2002-2006) y Encargado del Departamento de *Corporate Finance* (1999-2002).

D. Fernando Moreno Marcos es licenciado en Derecho y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE), PMD (*Program Management Development*) por Harvard Business School (Boston-MASS). Además, en el año 2004 realizó el *Senior Executive Program* de ESADE Business School.

D. Alexandre Miguel Durao Fernandes:

D. Alexandre Miguel Durao Fernandes es consejero y *Head Asset Management* de empresas del Grupo Sonae Sierra en Europa. Previamente, trabajó como Responsable de Inversión Inmobiliaria y Gestión de Patrimonio Inmobiliario del Grupo Sonae Sierra para los mercados portugués, griego y rumano. Asimismo, ha sido Director General Adjunto del centro comercial y de ocio NorteShopping, en Matosinhos (Oporto). Asimismo, ha trabajado como Director Regional para empresas del sector de las telecomunicaciones y de la televisión por cable en Portugal.

D. Alexandre Miguel Durao Fernandes es licenciado en Ingeniería Electrónica Industrial por la Universidad de Minho (Guimaraes, Portugal), Master en Business Administration (MBA) por la Escuela de Gestión de Oporto (EGP), de la Universidad de Oporto, con un *Advanced Management Program* (AMP) por el Instituto de Empresa (Madrid, España) y un *Advanced Corporate Finance* por la London Business School (Londres, UK).

D. Francisco Javier Sánchez Calvo:

D. Francisco Javier Sánchez Calvo en la actualidad tiene centrada su actividad profesional como consejero de ORES. Hasta 2013 fue consejero de empresas del Grupo Sonae Sierra en España. Previamente, trabajó en la Sociedad de Centros Comerciales de España (SCCE) durante 9 años, donde participó en proyectos de peso, hasta que en 1989 fundó la Consultoría de Centros Comerciales (CCC), empresa de servicios especializada en la concepción, desarrollo, comercialización, gestión patrimonial y gerencia de Centros Comerciales.

D. Francisco Javier Sánchez Calvo es licenciado en Arquitectura Técnica por la Universidad Politécnica de Madrid.

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona:

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona actualmente es Director General de Bankinter (Director de Banca de Inversión), posición que ocupa desde el año 2013. Entre los años 2004 y 2013, ocupó el cargo de Secretario General de Bankinter (Área Legal, Área Fiscal y Área de Cumplimiento Normativo y Corporativo). Previamente, desempeñó el cargo de Secretario del Consejo y Director de Servicios Jurídicos del ICO. Además, D. Jaime Íñigo Guerra Azcona es Abogado del Estado, en excedencia desde el año 2002.

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona es licenciado en Derecho y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE) y PLD (*Program for Leadership Development*) por Harvard Business School (Boston-MASS).

D. Javier Nieto Jáuregui

D. Javier Nieto Jáuregui es en la actualidad asesor independiente y ha sido entre 2013 y 2015 miembro de los consejos de administración de Motalvo, Preventiva, Aleteo y E-Flow. Con anterioridad, entre 2009 y 2012 fue Consejero Delegado en el Grupo Unicasa, de 2002 a 2008 Director General en el Banco Central Hispano (donde contribuyó en el diseño y puesta en marcha

de G.D.P., empresa creada para la desinversión de activos inmobiliarios tóxicos, procedentes de la crisis inmobiliaria anterior), entre 2000 y 2002 Consejero Delegado de Safei, de 1996 a 2000 Director General del Grupo Financo vinculado a Credit Agricole, entre 1992 y 1996 Director General de una *join-venture* del Banco Hispano Americano y Nixdorf Computer (actualmente Siemens), de 1990 a 1992 Director General de Unifan (filial al cien por cien del Banco Hispano Americano). Finalmente, entre 1980 y 1990 desempeño diversos cargos en Citicorp y Manufacturers Hannover Trust (actualmente JP Morgan)

D. Javier Nieto Jáuregui es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales Universidad Complutense de Madrid y Máster de capacitación y análisis de riesgos por Citicorp y Manufacturers Hannover Trust.

Además, se encuentra presente en el Consejo de Administración, sin el cargo de Consejero, el Secretario del mismo:

*Dña. Idoia Arteagabeitia González*

Dña. Idoia Arteagabeitia González es socia del departamento Financiero y Mercado de Capitales de Ramón y Cajal Abogados, desde el año 2015, y dispone de una amplia trayectoria profesional en el ámbito financiero y de mercado de capitales, así como en el ámbito internacional.

Abogado del Estado, actualmente en excedencia. Ha desarrollado su carrera profesional ante la Audiencia Nacional y en la Abogacía General del Estado en el Gabinete de Estudios y en la Subdirección General de los Servicios Contenciosos. Asimismo, asumió el cargo de Abogado del Estado-Jefe en la Asesoría Jurídica de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID).

En su última etapa profesional, ocupó el cargo de Jefa de Asesoría Jurídica del Instituto de Crédito Oficial (ICO) y Secretaria del Consejo General de este Instituto donde dirigió el asesoramiento jurídico de todo el grupo ICO, formado por el Instituto, por la Fundación ICO (asumiendo el secretariado de su Patronato) y por AXIS, sociedad Gestora de Fondos de Capital Riesgo, siendo, a su vez, Secretaria de su Consejo.

Comité de Inversiones

La trayectoria y perfil profesional de los miembros del Comité de Inversiones de la Sociedad se describe a continuación:

*D. Julián María Crespo de Francisco:*

D. Julián María Crespo de Francisco es actualmente Director de Real Estate en el área de Banca de Inversión de Bankinter. Fue socio de Silverton Financial Advisors, sociedad dedicada a los servicios de gestión de activos e inversiones en activos inmobiliarios y non-performing loans (NPLs). Hasta el año 2015, D. Julián María Crespo de Francisco fue Director de Real Estate para FMS SG, entidad encargada de la liquidación y disolución de Hypo Real Estate Bank. Previamente, ocupó la posición de Director de Estructuración Financiera para el Grupo Neinver y el fondo inmobiliario IRUS (2009-2013). Además, ocupó la posición de Senior Manager en el departamento de *Corporate Finance* de KPMG (2008-2009) y de Director de Real Estate para España y Portugal en el Royal Bank of Scotland (Madrid) (2004-2008). También ocupó el cargo de analista de inversiones para Aareal Bank (2000-2004).

D. Julián María Crespo de Francisco es licenciado en ciencias económicas y empresariales por la Universidad Comercial de Deusto.

Dña. Arántazu Sánchez Janáriz:

Dña. Arántazu Sánchez Janáriz es Directora de la Unidad de Activos Inmobiliarios de Bankinter, encargada de la desinversión entre otros de los activos adjudicados del banco. Tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, con más de 20 años trabajando en el mismo. Ha ocupado diversos puestos de dirección y gestión inmobiliaria, entre otros la Dirección de la Asesoría Jurídica Zona Sur en Ferrovial Inmobiliaria (1998-2001), Directora de la Asesoría Jurídica y miembro Consejo de Administración de El Reino de Don Quijote, Gerente de la Zona Centro en Acciona Inmobiliaria (2004-2009) y Dirección de la Territorial Centro en Banco Santander-Altamira (2009-2015), gestionando una cartera de € 2.200 millones.

Dña. Arántazu Sánchez Janáriz es licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid, Master en Urbanismo por la U.A.M.- Catedra Pablo de Olavide.

D. Vitor Manuel Freitas Duarte:

Su trayectoria profesional se describe anteriormente en el apartado 1.6.1 del presente Documento al detallar el Contrato de Gestión Inmobiliaria.

D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro:

Su trayectoria profesional se describe anteriormente en el apartado 1.6.1 del presente Documento al detallar el Contrato de Gestión Inmobiliaria.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El artículo 26 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece el régimen de retribución de los Consejeros según su clasificación:

- Los consejeros independientes, en su condición de tales, tendrán derecho a recibir dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración consistentes en una asignación fija anual ya sea dineraria o en especie.
- Los consejeros dominicales y los consejeros que tengan la consideración de otros externos no percibirán ninguna retribución por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar por su pertenencia al Consejo de Administración.
- Los consejeros que desarrollen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir la retribución que por el desempeño de dichas responsabilidades se prevea en el contrato celebrado a tal efecto entre el consejero y la Sociedad. Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los Consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas y aprobar, con la mayoría legalmente exigible, los contratos de los consejeros ejecutivos con la Sociedad, que deberán ajustarse a la política de remuneraciones aprobada por la Junta General y a los términos previstos en la Ley.

El importe total máximo que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros en su condición de tales no excederá la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de Accionistas, la cual sólo podrá modificarse de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

El Consejo fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo de acuerdo con la política de remuneraciones de los consejeros, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la Sociedad. El Consejo procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

Con fecha 29 de diciembre de 2016 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó la cuantía global máxima de los consejeros por su condición de tales, con carácter indefinido en tanto la Junta General no acuerde otra cosa. Esta cantidad quedó fijada en 20.020€ al año y la distribución de la misma entre los consejeros se establecerá por decisión del Consejo de Administración, que deberá tomar en cuenta las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero, así como sus habilidades y conocimientos específicos.

Con fecha 29 de diciembre de 2016 el Consejo acordó la siguiente distribución del importe total a percibir por el mismo:

- Una remuneración a favor de los consejeros que tengan la condición de independientes por un importe de 1.430€ por reunión del Consejo de Administración en concepto de dietas.

Además, la Sociedad no ha aprobado sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones. La Sociedad tampoco ha aprobado cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

#### **1.16 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.**

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no cuenta con trabajadores en plantilla. En sentido para el desarrollo de su objeto social la Sociedad suscribió los Contratos de Gestión descritos en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo con el Gestor Socimi, el Gestor Inmobiliario y el Gestor Administrativo.

#### **1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.**

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de ORES es la siguiente:

| <b>Accionista</b>                                           | <b>Nº acciones</b> | <b>Nominal €</b>  | <b>% capital</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Bankinter S.A.                                              | 14.752.140         | 14.752.140        | 7,50%            |
| Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A. | 5.000.000          | 5.000.000         | 2,54%            |
| <i>Subtotal Grupo Bankinter</i>                             | <i>19.752.140</i>  | <i>19.752.140</i> | <i>10,05%</i>    |
| Mapfre España Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.            | 5.600.00           | 5.600.000         | 2,85%            |
| Mapfre Re Cía. de Reaseguros, S.A.                          | 3.800.000          | 3.800.00          | 1,93%            |
| Mapfre Global Risk, S.A.                                    | 1.000.000          | 1.000.000         | 0,51%            |
| Mapfre Vida, S.A.                                           | 700.000            | 700.000           | 0,36%            |

|                                                               |                    |                    |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Mapfre Seguros Gerais, S.A.                                   | 300.000            | 300.000            | 0,15%        |
| Verti Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.                      | 300.000            | 300.000            | 0,15%        |
| Bankinter Seguros Vida de Seguros y Reaseguros <sup>(1)</sup> | 300.000            | 300.000            | 0,15%        |
| <b>Subtotal Grupo Mapfre</b>                                  | <b>12.000.000</b>  | <b>12.000.000</b>  | <b>6,10%</b> |
| Corporación Juan Segarra S.L.                                 | 10.000.000         | 10.000.000         | 5,08%        |
| Inmuebles Gil Comes S.L.                                      | 10.000.000         | 10.000.000         | 5,08%        |
| Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U.                | 7.376.070          | 7.376.070          | 3,75%        |
| Resto (389 accionistas)                                       | 137.567.001        | 137.567.001        | 69,94%       |
| <b>Total</b>                                                  | <b>196.695.211</b> | <b>196.695.211</b> | <b>100%</b>  |

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

En la Sociedad existen 401 accionistas, representando aquellos con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% el 30,06% del capital, teniendo en cuenta que (tal como se indica en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo) Bankinter S.A. y Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. (los “**Accionistas de Referencia**”) 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.

El capital restante de la Sociedad está distribuido entre 137.567.001 acciones (69,94% del total) que son titularidad de 389 accionistas con una participación directa e indirecta inferior al 5%.

## 1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.

### 1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004 de la CNMV se consideran operaciones vinculadas:

*"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.*

*2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros*

*instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada."*

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando como base las Cuentas Anuales.

| ORES – cifras en euros | 2016        |
|------------------------|-------------|
| Ingresos               | 0           |
| 1% Ingresos            | 0           |
| Fondos propios         | 194.744.285 |
| 1% Fondos propios      | 1.947.443   |

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

La Sociedad no ha llevado a cabo ninguna operación desde su constitución y, por tanto, no existe ninguna operación con partes vinculadas salvo por el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica suscrito con Bankinter y el Contrato de Gestión Administrativa suscrito con Sierra Spain descritos en el apartado 1.6.1 anterior.

En este sentido, Bankinter ha facturado en el ejercicio 2016 a la Sociedad un importe de 1.745.670 euros correspondientes a la Comisión por Asesoramiento y Colocación de Capital (descrita en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo) en relación a la Ampliación de Capital indicada en el apartado 1.4.1 del presente Documento Informativo.

Por otra parte Sierra Spain ha facturado en el año 2016 a la Sociedad un importe de 4.166 euros correspondientes a la Comisión por Gestión Administrativa (descrita en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo).

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

Durante el periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta naturaleza.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

Durante el periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta naturaleza.

Las operaciones vinculadas se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en opinión del Emisor en condiciones normales de mercado.

## 1.19 Información financiera.

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma sólo cuenta con información financiera histórica para el periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

La información financiera incluida en este apartado 1.19 se expresa en euros y hace referencia a las Cuentas Anuales de la Sociedad, formuladas por los administradores de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. y auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Las Cuentas Anuales se incorporan como Anexo I a este Documento Informativo, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 del presente Documento Informativo, PwC fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2016, 2017 y 2018.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración según el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad,, que está formado por: (i) el Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario y las modificaciones del Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, publicado el 17 de diciembre de 2016, (iii) las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante, y (iv) todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

#### 1.19.1 Información financiera correspondiente al periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016

##### 1. Balance

A continuación se presenta el Balance de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

| ACTIVO - cifras en euros                          | 31 de diciembre de 2016        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                           | <b>194.986.750</b>             |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar     | 403.800                        |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas  | 403.800                        |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes    | 194.582.950                    |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                               | <b>194.986.750</b>             |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO - cifras en euros</b> | <b>31 de diciembre de 2016</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                            | <b>194.744.285</b>             |
| Fondos propios                                    | 194.744.285                    |
| Capital                                           | 196.695.211                    |
| Reservas                                          | (1.763.282)                    |
| Resultado del ejercicio                           | (187.644)                      |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                           | <b>242.465</b>                 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar    | 242.465                        |
| Acreedores comerciales                            | 240.300                        |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas    | 2.165                          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>             | <b>194.986.750</b>             |

En este apartado se describen las principales partidas incluidas en el Balance de la Compañía que se estima conveniente poner de manifiesto:

##### Activo

*i. Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar*

Bajo ese epígrafe se incluye la partida “Otros créditos con las administraciones públicas” por importe de 403.800 euros correspondientes al IVA soportado pendiente de liquidación.

*ii. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene 194.582.950 euros en tesorería.

Patrimonio Neto y Pasivo*i. Patrimonio neto*

Tal como se detalla el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo:

- Con fecha 15 de diciembre de 2016 se constituyó ORES con un capital social de 60.000 euros.
- Con fecha 29 de diciembre de 2016 se formaliza en escritura pública la Ampliación de Capital en la Sociedad por un importe total de capital social de 196.635.211 euros, que queda inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de enero de 2017.

Tras la referida ampliación, a cierre del ejercicio 2016 el “Capital social” de ORES asciende a 196.695.211 euros.

Las “Reservas” a 31 de diciembre de 2016 por importe de -1.763.282 euros se corresponden con los honorarios y gastos por la constitución y Ampliación de Capital en la Sociedad, principalmente la Comisión por Asesoramiento y Colocación del Capital por importe de 1.745.670 euros percibida por Bankinter en relación a la Ampliación de Capital tal como fue acordado en el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica suscrito con la Sociedad descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a sus socios. A 31 de diciembre de 2016 la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

*ii. Pasivo corriente*

El saldo de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2016 incluye principalmente facturas pendientes de pago a dicha fecha de acreedores y proveedores de la Sociedad por importe de 240.300 euros.

**2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias**

A continuación se detalla la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016:

| <b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS - cifras en euros</b> | <b>2016</b>      |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Otros gastos de explotación                             | (187.644)        |
| Servicios exteriores                                    | (187.644)        |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                         | <b>(187.644)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                     | <b>(187.644)</b> |
| Impuestos sobre beneficios                              | -                |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                          | <b>(187.644)</b> |

Con respecto a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y al igual que se ha realizado para el Balance de la Sociedad, a continuación se describen las principales partidas correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016:

- Durante el periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no contaba con ninguna inversión inmobiliaria y por consiguiente no ha tenido ingresos.
- El epígrafe de “Otros gastos de explotación” por importe de 187.644 euros incluye (i) 183.478 euros por servicios profesionales independientes incurridos por la Sociedad desde su constitución y (ii) 4.166 euros por Servicios de Gestión Administrativa prestados a la Sociedad por Sierra Spain en virtud del Contrato de Gestión Administrativa descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

1.19.2 En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

La Compañía no cuenta con opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de sus auditores.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver el apartado “*Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios*” de la subsección 1.6.3.1 relativa a la “*Información fiscal*”.

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

**1.20 Declaración sobre el capital circulante.**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

**1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.**

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB. La Sociedad se apoyará en los servicios prestados por los Gestores para poder cumplir con sus obligaciones informativas.

### 1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 30 de enero de 2017, aprobó 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 las páginas web de la Sociedad ([www.ores-socimi.com](http://www.ores-socimi.com) y [www.ores-socimi.es](http://www.ores-socimi.es)).

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.

### 1.23 Factores de riesgo.

La Sociedad, al igual que otras SOCIMIs incorporadas al MAB en los últimos años, se encuentra sujeta a una serie de riesgos que podrían tener un impacto en sus negocios, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial. Por este motivo la Sociedad, en el momento de diseñar su estrategia de negocio y gestión, ha procurado posicionarse en un nicho de mercado con un reducido número de competidores en la Península Ibérica, contratando los servicios de gestores de primer nivel (tanto en el ámbito nacional como internacional), dotándose de los recursos precisos para desarrollar su negocio con garantías y velando por la existencia de mecanismos de control y de prevención de posibles conflictos de interés. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha logrado, a través del Ampliación de Capital, obtener los fondos necesarios para dar comienzo a sus inversiones. Además, también como consecuencia de la labor de los Gestores, la Sociedad tendrá acceso a una serie de activos que no se están comercializando en el mercado.

Sin perjuicio de lo anterior y de toda la información expuesta en este Documento Informativo, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de ORES deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los accionistas podrán ver afectada su inversión.

En cualquier caso, se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

#### 1.23.1 Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad

- *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 y 2015 ni datos de explotación o financieros significativos (excepto por la información financiera limitada recogida en el apartado 1.19 de este 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.

La Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y 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).

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.

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

A fecha del presente 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 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, garantizar 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 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. Además, un retraso por la Sociedad en la inversión de los fondos disponibles podría suponer la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI si tuviera lugar un incumplimiento del requisito exigido en la Ley de SOCIMI de tener un mínimo del 80% del activo de la Sociedad en Activos Cualificados tal como se describe en el apartado 1.6.3.1.1 (iii) 1. del presente Documento Informativo.

- *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.*

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Además de los 196.695.211€ de la Ampliación de Capital suscrita el 29 de diciembre de 2016, 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 presente 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 asociado a la solvencia de las entidades financieras en las que la Sociedad deposite su efectivo o fondos obtenidos.*

La Sociedad va a trabajar sólo con cuentas en entidades financieras de reconocido prestigio y solvencia. No obstante, llegado el caso las entidades financieras en las que la Sociedad depositase su efectivo así como los fondos obtenidos e inversiones financieras (entre otras las imposiciones o depósitos) podrían presentar problemas de solvencia y entrar en causa de disolución, con el consiguiente y eventual impacto negativo en las actividades, resultados o valoración de la Sociedad.

- *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 presente 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 por retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos y de autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.*

La Sociedad y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de ocupación o de actividad. La Sociedad podrá estar obligada en determinadas circunstancias a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios.

Todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad

- *Riesgo de daños de los inmuebles*

Todos los inmuebles de la Sociedad tendrán sus seguros en vigor. No obstante, si se produjese algún daño en algún inmueble y dicho daño no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

- *Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.*

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad serán generalmente empresas de reconocido prestigio y presentarán condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisará sus actividades. No obstante, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a perjuicios para la Sociedad.

Cualquier incumplimiento por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho incumplimiento.

No obstante la Sociedad conservaría una acción de repetición contra los contratistas y subcontratistas en materia salarial y de Seguridad Social. Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

- *Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.*

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas, entre otros, con los materiales utilizados en el reacondicionamiento y mejora de inmuebles de su propiedad, incluyendo los posibles defectos de los inmuebles que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitecto, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. No obstante la Sociedad conservaría una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en el activo del que la Sociedad es propietaria.

Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

#### 1.23.2 Riesgos vinculados a los Gestores

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

Según se indica en el apartado 1.6.1 de este 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 sustituirla 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 del resto de 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 presente 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. A su vez Bankinter, Gestor Socimi de la Sociedad, podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios a prestar a la Sociedad.

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras del Grupo Sonae Sierra o Bankinter, 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 los Contratos de Gestión, los Gestores se comprometen a informar a la Sociedad desde que tengan conocimiento de cualesquiera situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflictos de interés y además existen cláusulas y salvaguardas destinadas a evitar dichas posibles situaciones (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 presente 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 apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo, pero excluyendo, a estos efectos, los Parques de Medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa con un SBA de más de 5.000 m<sup>2</sup>).

- *Riesgo por la dependencia de los Gestores y que cualquier salida de los equipos de gestión puede influir desfavorablemente en la Sociedad.*

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos de inversión depende significativamente de la pericia de los equipos de gestión y, en particular, los miembros del Equipo de Gestión Inmobiliaria. La salida por cualquier motivo de un miembro de los equipos de gestión podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de los Gestores para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad.

Si bien los Contratos de Gestión prevén mecanismos para garantizar que los equipos de gestión estén formados por profesionales con la experiencia y las aptitudes necesarias, cualquiera de los miembros de los equipos de gestión podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o de los Gestores, tales como la situación financiera de los propios Gestores o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener a los miembros de los equipos de gestión.

Aunque los Contratos de Gestión prevén la obligación de sustituir, en la mayor brevedad posible, a cualquier miembro del equipo gestor en caso de salida o falta de disponibilidad, no se puede garantizar que los Gestores sean capaces de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario español y portugués o con relaciones similares en dichos mercados. La pérdida de cualquier miembro de los equipos de gestión, también podría dar lugar a la pérdida de relaciones de negocio y a un daño reputacional. Además, la marcha de un miembro de los equipos de gestión a un competidor podría tener un efecto desfavorable significativo en la posición competitiva de la Sociedad en el mercado inmobiliario español y portugués. Incluso en caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas a los Gestores podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Si los Gestores no fueran capaces de asignar los recursos humanos apropiados para la gestión de las inversiones de la Sociedad, o de sustituir a en algún momento a algún miembro de los equipos de gestión, la Sociedad podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma y en el tiempo descrito en el presente Documento Informativo.

Por este motivo, los Contratos de Gestión prevén que la Sociedad tiene derecho a resolver los Contratos de Gestión en determinadas circunstancias, incluyendo el caso de que cualquiera de las personas principales que componen los equipos de gestión deje de estar dedicado significativamente a la prestación de los servicios a los Gestores y no hayan sido debidamente reemplazados.

Adicionalmente, con carácter general el Contrato de Gestión Inmobiliaria no permite que el Gestor Inmobiliario pueda sustituir o prescindir de los miembros principales del Equipo de Gestión sin el previo consentimiento justificado del Consejo de Administración de la Sociedad.

- *Riesgo relacionado con que los Gestores pueden subcontratar y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.*

Conforme a los Contratos de Gestión, los Gestores tienen derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales circunstancias o subcontrataciones se suelen prever derechos de resolución unilateral en caso de prestación defectuosa de los servicios y los Gestores seguirán siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios de conformidad con los Contratos de Gestión, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.

- *Riesgo derivado del posible coste de resolución de los Contratos de Gestión.*

Los Contratos de Gestión establecen una duración inicial de 7 años desde la Ampliación de Capital, sin perjuicio de su posible prórroga tácita anual hasta un máximo de 3 años. Sin embargo, los Contratos de Gestión prevén una serie de circunstancias en las que la Sociedad podrá instar la resolución de los referidos Contratos (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

La resolución de los Contratos de Gestión a instancia de la Sociedad podrá dar derecho a los Gestores a recibir sólo las comisiones liquidadas y pendientes de pago. Sin embargo, dependiendo de las circunstancias particulares, el importe a pagar por la Sociedad podría ascender a cantidades relevantes y, en este sentido, es posible que el Consejo de Administración decida que el coste efectivo de destituir a los Gestores sea excesivamente alto y, por lo tanto, opte por no resolver. Esta circunstancia podría tener un efecto desfavorable en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

### 1.23.3 Riesgos fiscales

- *Riesgos por cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad*

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Compañía sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

- *Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.*

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 32 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados (tal como se define este término en el apartado 1.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

- *Riesgo por la pérdida del régimen fiscal de la SOCIMI.*

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el apartado 1.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

#### 1.23.4 Riesgos asociados a la economía y el sector inmobiliario

- *Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas

de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

Antes de suscribir un acuerdo por el cual la Sociedad, directa o indirectamente, adquiera una propiedad, ésta realizará un análisis jurídico o *due diligence* de la propiedad en cuestión. Gran parte de dicho proceso de *due diligence* (incluyendo el análisis legal y técnico y la valoración de la propiedad) se realizará por terceros. Las propiedades adquiridas por la Sociedad pueden presentar vicios ocultos no conocidos en el momento de su adquisición. En la medida en que la Sociedad o dichos terceros no realicen una estimación adecuada de los riesgos de la inversión y de la responsabilidad asociada a la misma, la Sociedad puede incurrir, directa o indirectamente, en contingencias no previstas, tales como, imposibilidad de obtener licencias o permisos que permitan destinar la propiedad para el uso previsto inicialmente, defectos estructurales u operativos, contingencias medioambientales, etc.

En consecuencia, aunque el Emisor realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran surgir factores significativos, desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

- *Riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria.*

Los ingresos obtenidos por los inmuebles tienen asociados una serie de riesgos, entre otros:

- (i) Los aumentos en los gastos no repercutibles por el Emisor tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”), gastos de comunidad o seguros, en aquellos casos en que la renta percibida no sea “triple neta” (donde los gastos de IBI, comunidad y seguros corren por cuenta del inquilino).
- (ii) La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los inmuebles. En este sentido, la situación financiera y patrimonial de la Sociedad, incluido el valor de sus activos, podrían verse afectados negativamente en el caso de que los arrendatarios no decidiesen renovar sus contratos en la fecha de vencimiento de los mismos y la Sociedad no lograra volver a arrendar los activos o lo hiciese a un precio inferior.
- (iii) La capacidad para gestionar el cobro de alquileres y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un periodo de tiempo razonable.
- (iv) Los retrasos en la recepción de las rentas, la terminación de contratos de arrendamiento o el retraso en desalojar un inquilino podría dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento de los activos. Los inquilinos podrían atravesar ocasionalmente circunstancias financieras desfavorables que les impidan atender sus compromisos de pago debidamente. En este sentido la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial, retrasando también la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.
- (v) La capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

- *Riesgos de iliquidez de las inversiones inmobiliarias.*

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, por tanto, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

- *Riesgo de competencia.*

Las actividades en las que opera el Emisor se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

Los competidores de la Sociedad son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, los cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

La competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación como actores del sector inmobiliario de diversas SOCIMIs constituidas en los últimos años, las entidades financieras así como la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) en tanto en cuanto potencial vendedora de inmuebles o de activos con garantía hipotecaria.

Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor.

Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

#### 1.23.5 Riesgos ligados a las acciones

- *Riesgo por la influencia de los Accionistas de Referencia*

La constitución de la Sociedad fue promovida por Bankinter y Sierra Spain, sociedades pertenecientes al Grupo Bankinter y al Grupo Sonae Sierra, respectivamente, y que, además, son los actuales Gestores de la Sociedad.

A fecha de este Documento Informativo, la Sociedad tiene a Bankinter con una participación directa en el capital de la Sociedad del 7,5% que, a nivel de Grupo, pasa a ser del 10,04% si se incluye el 2,54% de Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A. y a Sierra Spain (con una participación directa del 3,75%) como Accionistas de Referencia y, tal como se indica en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, ambos 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. En dicho Pacto de Accionistas, tal y como se indica en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo y con las excepciones allí recogidas, Bankinter y Sierra Spain adquirieron el compromiso de no venta de su participación mientras el Pacto de Accionistas esté en vigor.

En consecuencia, los Accionistas de Referencia podrían influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de la Sociedad y nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de la misma.

- *Riesgo de falta de liquidez de las acciones.*

Si bien se ha firmado un contrato entre la Sociedad, el accionista Bankinter S.A. y Bankinter Securities, S.V., S.A. como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 2.9 del presente 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.

- *Riesgos por la evolución de la cotización.*

Los mercados de valores pueden presentar una elevada volatilidad, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como (i) fluctuaciones en los resultados de la Sociedad y del mercado inmobiliario, (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre las acciones de la Sociedad (o cualesquiera otros valores que, en su caso, pueda emitir la Sociedad) y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, (iii) así como operaciones de venta que los principales accionistas de la Sociedad puedan realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones del Emisor.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la misma.

- *Riesgos por las recomendaciones de buen gobierno.*

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas –conocido como el Código Unificado– si bien sí dispone de:

- (i) Un tamaño del Consejo de Administración que permita la participación de todos sus miembros en los debates que se establezcan. El número de consejeros de la Sociedad es de cinco, y se encuadra dentro del rango aconsejado por el Código Unificado (entre 5 y 15 consejeros).
- (ii) Un RIC, tal y como se menciona en el apartado 1.22 del presente Documento Informativo.

#### 1.23.6 Otros riesgos

- *Riesgos por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.*

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

- *Riesgo por cualquier cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad.*

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpreten o hagan cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración del Emisor.

## 2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.

### 2.1. **Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores**

**que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.**

La Junta universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de diciembre de 2016 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI. En este sentido, atendiendo a la distribución del activo de la Sociedad (ver puntos 1.6.1 y 1.19 del presente Documento Informativo), se solicitará la incorporación en el sub-segmento de SOCIMI en Desarrollo de la totalidad de las acciones representativas de su capital social, de conformidad con la Circular del MAB 14/2016 modificada por la Circular del MAB 20/2016.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de 196.695.211€, representado por 196.695.211 acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas sin prima de emisión, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 1.4.2 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

**2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.**

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como se ha señalado en el apartado 1.17, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 389. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 137.567.001 acciones (69,94% del capital), cuyo valor asciende a 137.567.001€ tomando en consideración el precio de referencia de 1 euro por acción fijado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 30 de enero de 2017 para la incorporación al MAB.

**2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, así como en Ley de SOCIMI y en la Ley del Mercado de Valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante “Iberclear”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o los estatutos sociales de la Sociedad:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

- *Derechos de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de estos.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de votar en las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad por medios de comunicación a distancia, en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197

del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

#### **2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.**

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de las dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad). El texto íntegro del artículo 7 de los Estatutos Sociales, que contiene ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

##### *"Artículo 7. Transmisión de acciones*

- 1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
- 2. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
- 3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*

La Ampliación de Capital de la Sociedad suscrita el 29 de diciembre de 2016 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 13 de enero de 2017 tal como se indica en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo.

#### **2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.**

Tal y como se señala en apartados anteriores de este Documento Informativo, la Sociedad, Bankinter y Sierra Investments suscribieron el 15 de diciembre de 2016 el Pacto de Accionistas. Posteriormente, con fecha 1 de febrero de 2017, Sierra Investments cedió su posición contractual en el mismo a Sierra Spain.

El Pacto de Accionistas establece que los accionistas firmantes se comprometen a no transmitir sus acciones, ya sea total o parcialmente en tanto se mantenga en vigor el mismo (salvo con la autorización del otro accionista), determinándose que el mismo permanecerá vigente mientras ambos accionistas mantengan la condición de tales. Sin perjuicio de lo anterior, no se reputará transmisión del capital social que, en cada momento, ostenten los accionistas firmantes del Pacto de Accionistas, la realizada entre sociedades integradas dentro de sus grupos. A tal efecto, se

entenderá por Grupo Sonae Sierra, Sonae Sierra SGPS, S.A. y sus filiales, y por grupo Bankinter, Bankinter, S.A. y sus filiales.

Toda transmisión de acciones de la Sociedad queda condicionada suspensivamente a que el adquirente se adhiera por escrito al Pacto de Accionistas. El accionista transmitente no permanecerá como responsable solidario frente al accionista no transmitente, siempre que el adquirente tenga solvencia suficiente para cumplir con las obligaciones contenidas en el Pacto de Accionistas a juicio del accionista no transmitente, quien no podrá oponerse siempre que la solvencia del adquirente quede suficientemente probada con la aportación del último balance cerrado.

Cabe también mencionar que, en caso de presentación de una solicitud de declaración de concurso de alguno de los accionistas firmantes del Pacto de Accionistas, el otro accionista podrá resolver el mismo. El Pacto de Accionistas también podrá resolverse, previa denuncia de cualquiera de las partes, en caso de resolución, por cualquier causa, del Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, del Contrato de Gestión Inmobiliaria o del Contrato de Gestión Administrativa.

Además, en este mismo sentido, cabe destacar que Bankinter y Sierra Spain se han comprometido a mantener de manera permanente una participación mínima en la Sociedad equivalente al 7,5% y al 3,75% de su capital, respectivamente, siempre que el capital social de la Sociedad no supere los 200 millones de euros y en todo caso hasta un importe máximo de 15 millones y 7,5 millones, respectivamente, salvo en lo que respecta en la participación de Bankinter a las acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez que puedan venderse de acuerdo al contrato suscrito con el mismo.

Por otra parte, de acuerdo a lo previsto en el Pacto de Accionistas, Bankinter y Sierra Spain, con la finalidad de alinear sus intereses y desarrollar una representación efectiva en los órganos de la Sociedad, han constituido un sindicato de accionistas y se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad (el “**Sindicato**”).

Las partes del Sindicato se comprometen a sindicarse su voto en todas las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad.

La cuota de participación en el Sindicato de cada accionista será el resultado de dividir, en cada momento, (i) las acciones de cada accionista del Sindicato, por (ii) la suma de las acciones de los accionistas del Sindicato.

El voto del Sindicato se adoptará por mayoría simple, salvo en relación a las Materias Reservadas de la Junta que requerirá el voto favorable del 100% de las cuotas.

Las Materias Reservadas a la Junta definidas en el Pacto de Accionistas son las que se relacionan a continuación:

- a) la renuncia al régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI;
- b) cualquier sustitución o modificación del objeto social o de la naturaleza del negocio desarrollado por la Sociedad;
- c) la liquidación, disolución, fusión, escisión (incluida la segregación), cesión global de activo y pasivo, transformación y, en general, cualquier modificación estructural de la Sociedad;
- d) la solicitud de declaración de concurso;

- e) en su caso, el establecimiento, modificación o supresión de restricciones a la libre transmisión de las acciones; y
- f) la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Si no se alcanzaran las mayorías anteriormente previstas, los accionistas firmantes deberán votar en contra de cualquier acuerdo que se proponga en la Junta General de Accionistas de la Sociedad al respecto.

A efectos aclaratorios, ningún accionista firmante quedará obligado a votar en el sentido determinado por el Sindicato si considera que dicho voto es contrario a la ley o a los estatutos o es perjudicial para los intereses de la Sociedad.

## **2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.**

Además al compromiso de no transmisión de acciones de Bankinter y Sierra Spain en virtud del Pacto de Accionistas que se ha indicado en el apartado anterior, de conformidad con el artículo 1.7 del apartado Segundo de la Circular del MAB 14/2016, modificada por la Circular del MAB 20/2016, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, los accionistas con una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% del capital social tal como se indica en el apartado 1.17 del presente Documento Informativo (Grupo Bankinter, Grupo Mapfre, Corporación Juan Segarra S.L., Inmuebles Gil Comes S.L. y Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U.) no podrán transmitir o enajenar de cualquiera otra forma sus acciones de la Sociedad salvo en el caso de cumplimiento de sus obligaciones con la Sociedad en relación con el Proveedor de Liquidez.

## **2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la sociedad.**

Los estatutos sociales de la Sociedad están adaptadas a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMIs) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 7 de los estatutos sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior y es el siguiente:

*"Artículo 7. Transmisión de acciones*

- 1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
- 2. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

3. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”*
- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:
- “Artículo 38.1.- Comunicación de participaciones significativas*
- a) *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- b) *Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- c) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- d) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*
- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:
- “Artículo 38.2.- Pactos parasociales*
- a) *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*
- b) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- c) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*
- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 39 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

*“Artículo 39.- Exclusión de negociación*

*Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

*La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”*

## **2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales (artículos de 11 a 21).

### *a) Convocatoria.*

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar y demás cuestiones que deban ser incluidas en ese anuncio conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General, en el caso de que la Sociedad lo apruebe. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

### *b) Quórum de constitución.*

La Junta General, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta, sea ordinaria o extraordinaria, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día.

*c) Derecho de asistencia*

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días naturales de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

*d) Derecho de representación.*

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley y en los Estatutos Sociales y con carácter especial para cada Junta.

La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.

*e) Presidencia, celebración y acta de la Junta General.*

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración y en defecto de los anteriores los designados, al comienzo de la sesión, por los accionistas concurrentes.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

Las deliberaciones las dirigirá el Presidente. Cada punto del orden del día será objeto de votación por separado. Además, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y, en todo caso, los que establezca la Ley.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un Notario para que levante acta de la Junta General de Accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días naturales de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de Accionistas.

*a) Adopción de acuerdos.*

Con carácter general y salvo disposición legal o estatutaria en contrario, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

En particular, para la adopción de los acuerdos que se refieren al aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando, en segunda convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En las páginas web de la Sociedad ([www.ores-socimi.com](http://www.ores-socimi.com) y [www.ores-socimi.es](http://www.ores-socimi.es)) se encuentran disponibles, entre otra documentación, los estatutos sociales.

**2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.**

Con fecha 31 de enero de 2017, el Emisor y el accionista Bankinter S.A. han formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con Bankinter Securities, S.V., S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan), aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la regulación del MAB relativa a SOCIMIs (las "**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha Entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, el accionista Bankinter S.A. se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 300.000€ en efectivo y 300.000 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 300.000€), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte del accionista Bankinter S.A. es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.**

#### **Información sobre buen gobierno corporativo de la Sociedad.**

Tal y como se menciona en el apartado 1.15.1. del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene:

- Un tamaño del Consejo de Administración que permita la participación de todos sus miembros en los debates que se establezcan. El número de consejeros de la Sociedad es de cinco (5), y se encuadra dentro del rango aconsejado por el Código Unificado (entre 5 y 15 consejeros).
- Un Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores (RIC) aprobado por el Consejo de Administración, tal y como se indica en el apartado 1.22 del presente Documento Informativo.

No obstante, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas, conocido como el “Código Unificado”.

#### **Información sobre autorización al Consejo de Administración para que pueda aumentar el capital social.**

Con fecha 29 de diciembre de 2016, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de cinco años, y si lo

estima conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital social vigente en ese momento, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Esta delegación se llevó a cabo en virtud del artículo 297.1.b) de la LSC.

#### **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES.**

##### **4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.**

La Sociedad designó con fecha 31 de enero de 2017 a VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 14/2016 del MAB modificada por la Circular del MAB 20/2016. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB para las SOCIMIs y en todo momento mientras la sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado, descrito en el presente apartado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establecía en la Circular del MAB 10/2010 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en calle Núñez de Balboa 4, 1ºD, 28001 Madrid.

VGM así como los profesionales que constituyen y colaboran con la sociedad tienen experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores. El equipo de profesionales de VGM que presta el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

##### **4.2 En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.**

No aplica.

##### **4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI.**

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado sus servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

1. El despacho de abogados Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F., B28563963 y domicilio en la calle Príncipe de Vergara, 187, Plaza de Rodrigo Uría, 28002 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad, al mismo tiempo que ha emitido un informe de *due diligence* sobre aspectos societarios.

2. La firma de auditoría PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. con N.I.F. B79031290 y domicilio en el Paseo de la Castellana, 259 B, Torre PwC, 28046 Madrid, ha prestado servicios de auditoría.
3. Bankinter Securities, S.V., S.A., como Proveedor de Liquidez.
4. Bankinter S.A. como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del registro contable de accionistas de la Sociedad.

**Anexo I. Cuentas anuales auditadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.**

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

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



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

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

---

### *Opinión*

- Hemos auditado las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

---

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

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

---

### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2016, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y, sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre el trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016 y su contenido y presentación es conforme a la normativa que resulta de aplicación.

---

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

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

---

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

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

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

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

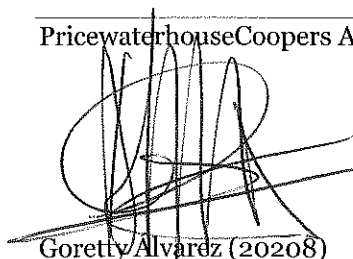
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez (20208)

16 de enero de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/00049  
COPIA

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

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

**Cuentas Anuales**

**31 de diciembre de 2016**

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (Expresado en euros)**

| <b>ACTIVO</b>                                    | <b>Nota</b> | <b>2016</b>        |
|--------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                          |             | <b>194.986.750</b> |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar    | 6           | 403.800            |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 13          | 403.800            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes   | 7           | 194.582.950        |
|                                                  |             | <u>194.986.750</u> |

| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                | <b>Nota</b> | <b>2016</b>        |
|------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                         |             | <b>194.744.285</b> |
| Fondos propios                                 |             | <u>194.744.285</u> |
| Capital                                        | 8           | 196.695.211        |
| Reservas                                       | 9           | (1.763.282)        |
| Resultado del ejercicio                        | 10          | (187.644)          |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                        |             | <b>242.465</b>     |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 11          | <u>242.465</u>     |
| Acreedores comerciales                         | 5           | 240.300            |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 13          | 2.165              |
|                                                |             | <u>194.986.750</u> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

### **MEMORIA**

(Expresada en Euros)

#### **1. Información general**

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

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

#### Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad tiene intención de comunicar con anterioridad al 30 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- (a) Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

## **2. Bases de presentación**

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

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

(a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España.

(b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario y las modificaciones del Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, publicado el 17 de diciembre de 2016.

(c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

(d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

### **b) Imagen fiel**

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

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

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

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

Al preparar los estados financieros correspondientes al periodo de 17 días finalizado el 31 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados. Las estimaciones fundamentalmente guardan relación con los gastos contraídos por la Sociedad desde su constitución. Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo de 17 días finalizado el 31 de diciembre de 2016, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

### **d) Comparación de la información**

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

#### e) Agrupación de partidas

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

### **3. Criterios contables**

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

#### 3.1 Instrumentos financieros

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

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

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

##### Reconocimiento inicial

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

##### Valoración posterior

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

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

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

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

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

### (b) Pasivos financieros

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

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

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

### **3.2 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### **3.3 Impuestos corrientes**

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

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

### Régimen Socimi:

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

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

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes). Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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

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

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

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

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

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



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

### **3.6 Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1 Riesgo de mercado**

#### *Riesgo de tipo de interés:*

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

#### 4.2 Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

#### 4.3 Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 se muestra en la Nota 5.

### 5. Instrumentos financieros

#### a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

|                                      | Euros                             |         |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|
|                                      | Pasivos financieros a corto plazo |         |
|                                      | Otros                             | Total   |
|                                      | 2016                              | 2016    |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 11) | 240.300                           | 240.300 |
|                                      | 240.300                           | 240.300 |

#### b) Clasificación por vencimientos

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

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

### 6. Préstamos y partidas a cobrar

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

## 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

## 8. Capital y prima de emisión

### a) Capital

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

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

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

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

La escritura de ampliación de capital ha sido presentada en el Registro Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2016.

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

## 9. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

### a) Reservas

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

### Reserva legal:

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

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

#### Otras reservas:

Esta partida está compuesta por el registro de los honorarios y gastos por la constitución y ampliación de capital de la sociedad. La Sociedad acordó con la entidad Bankinter, S.A., en contrato de fecha 15 de diciembre de 2016, la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital referida en la Nota 8 anterior. Dicho acuerdo contempla una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsados, sin incluir el valor de la participación que el Gestor Socimi (Bankinter, S.A.) y la empresa del grupo del gestor inmobiliario (Sierra Investments Holdings, B.V), tomen en el capital social de la Sociedad neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición; el importe de esta comisión asciende a 1.745.670€

### **10. Resultado del ejercicio**

#### a) Propuesta de distribución del resultado

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

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

#### b) Política de distribución de dividendos

Cuando haya adoptado el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI, la Sociedad estará sujeta al régimen de distribución de beneficios estipulado en el artículo 6 de la Ley 11/2009. La Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, como sigue:

(a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

(b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de las transmisiones de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

(c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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

## 11. Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

## 12. Ingresos y gastos

El epígrafe "Servicios exteriores" incluye los siguientes conceptos:

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

### 13. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

### 14. Compromisos

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

### 15. Consejo de Administración y alta dirección

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

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

Durante el ejercicio 2016, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de vida, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento.

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

**b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección**

La Sociedad no cuenta con personal que ejerza rol de alta dirección.

**c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores**

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

**16. Otras operaciones con partes vinculadas y asociadas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Informe de Gestión**

### **Exposición fiel del negocio**

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

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

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

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

### **Evolución previsible**

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

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

### **Investigación y Desarrollo**

La Sociedad no realiza proyectos de investigación y desarrollo.

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

Nada a reseñar

**Adquisición de acciones propias**

No se poseen acciones propias.

**Uso de instrumentos financieros**

Nada a reseñar

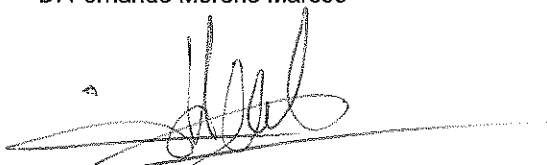
**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

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

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

Presidente:

D. Fernando Moreno Marcos



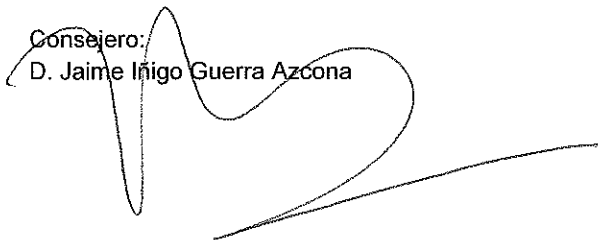
Consejero:

D. Alexandre Miguel Durao Fernandes.



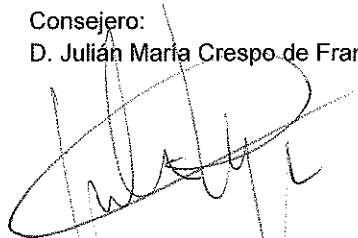
Consejero:

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



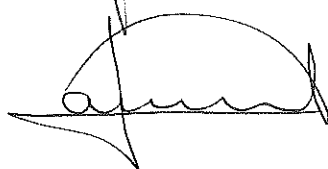
Consejero:

D. Julián María Crespo de Francisco.



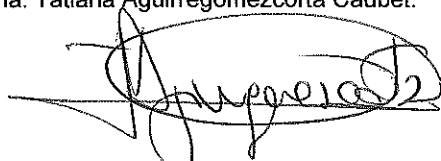
Consejero:

D. Francisco Javier Sanchez Calvo



Secretario-no consejero:

Dña. Tatiana Aguirregomezcorta Caubet.



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

**Anexo II. Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI**

## Recibo de presentación

### Datos de la oficina de registro origen

Oficina de registro: Q28612 - RGTO. MARIA DE MOLINA

Dirección: NUÑEZ DE BALBOA, 116 - 28006 MADRID

### Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE003193472017

Fecha: 07-02-2017

Hora: 14:08:44

Vía de entrada: Presencial

### Asunto

Asunto: REGIMEN SOCIMI

### Datos del interesado declarado en la presentación

NIF: A87709655

Nombre / Razón social: OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Documentación anexada en papel digitalizada

| - | Descripción    | Tipo                      | Tamaño<br>(bytes) | Huella electrónica<br>(SHA-1)                    | Código seguro<br>de verificación<br>(CSV) |
|---|----------------|---------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1 | REGIMEN SOCIMI | 200 - Otros<br>documentos | 2714921           | 0054A0E4ABC0AF05<br>68B8EB96CEFFD85<br>B941AE9D8 | MNWZ92UD72H<br>KXHCU                      |

Recibo acreditativo de presentación en la fecha indicada en este documento, de acuerdo al artículo 16.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Documento firmado electrónicamente (Real Decreto 1671/2009) por La Agencia Estatal de Administración Tributaria, **con fecha 07 de Febrero de 2017**. Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **N5V4N9S7FHAL5MBH** en [www.agenciatributaria.gob.es](http://www.agenciatributaria.gob.es).

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID**

**Don Fernando Moreno Marcos**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en paseo de la Castellana, 29, 28046 Madrid, y documento nacional de identidad número 51064049-R en vigor, actuando en nombre y representación de OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ante Uds. comparece y como mejor proceda en Derecho

**DICE**

- I. Que la Sociedad es una entidad española con domicilio social en Madrid, calle Goya 22, 3ª planta, con N.LF. A87709655, constituida por plazo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Jesús María Ortega Fernández, con el número 3.396 de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.422, folio 11, sección 8, hoja M-636739.
- II. Que la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio en España.
- III. Que la Sociedad desea acogerse al régimen legal y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMI**”).
- IV. Que los accionistas de la Sociedad han decidido que la Sociedad opte por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI de conformidad con lo acordado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2016, elevado a público ante el notario de Madrid, D. Jesús María Ortega Fernández, bajo el número 3.396 de su protocolo, cuya copia se adjunta a la presente como **Anexo I**.
- V. Que el objeto social y la política de distribución obligatoria de dividendos se adaptan a lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley de SOCIMI, y que las participaciones representativas del capital de la Sociedad son nominativas, como se acredita mediante una copia de los estatutos de la Sociedad, que se adjuntan como **Anexo II**.
- VI. En su virtud, y al amparo de lo previsto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI,

### COMUNICA

Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, y se tenga por comunicada, dentro del plazo legal establecido al efecto, la opción de la Sociedad por la aplicación del régimen legal y fiscal de las SOCIMI establecido en la Ley de SOCIMI.

En Madrid, a 30 de enero de 2017.

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



**D. Fernando Moreno Marcos**

**Anexo III. Servicios a prestar a la Sociedad por el Gestor Socimi**

A continuación figuran los servicios que prestará el Gestor Socimi a la Sociedad durante el período en que el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica esté en vigor:

- (a) Colaboración en el proceso de admisión a cotización en el MAB-SOCIMI.
- (b) Revisión de los planes estratégicos y financieros presentados y elaborados por el Gestor Inmobiliario con carácter mensual, trimestral y anual.
- (c) Asistencia al Consejo de Administración y, en su caso, a la dirección en el cumplimiento de sus deberes, incluyendo la provisión de soporte informativo para la toma de decisiones.
- (d) Asistencia y participación activa en la búsqueda y evaluación de financiación para la ejecución de la Estrategia de Inversión descrita en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo;
- (e) Revisión del plan de negocio y presupuestos formulado por el Gestor Inmobiliario y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones.
- (f) Dirección y gestión estratégica de la Sociedad.
- (g) Asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Socimi, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación.
- (h) Representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad.
- (i) Asesoramiento en operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Socimi y coordinación de la operación.
- (j) Gestión e incluso subcontratación de servicios de asesoramiento jurídico, legal y contable, incluida la contratación de abogados. A efectos aclaratorios, se hace constar que el coste de esta subcontratación será satisfecho por la Sociedad.
- (k) Revisión de los planes específicos elaborados por el Gestor Inmobiliario para la gestión, supervisión y control, por activo o grupo de activos.
- (l) Revisión y seguimiento de la política de inversiones y desinversiones llevadas a cabo por el Gestor Inmobiliario, análisis y elaboración de un informe sobre las desviaciones asociadas a los proyectos ejecutados o propuestos por el Gestor Inmobiliario, para su presentación al Consejo de Administración.
- (m) Revisión y seguimiento de la cuantificación de las inversiones y del cálculo de necesidades financieras o rentabilidades esperadas propuestas por el Gestor Inmobiliario.
- (n) Análisis de las siguientes propuestas planteadas por el Consejo de Administración y elaboración, en su caso, de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo:
  - i. Solicitud del Consejo de Administración al Gestor Inmobiliario para que éste designe a uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

- ii. Acuerdo del Consejo de Administración para que la Sociedad invierta en activos siguiendo unos criterios de inversión distintos a los descritos en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo.
  - iii. Acuerdo de la Sociedad de llevar a cabo cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo *joint ventures* y adquisiciones de participaciones de control conforme a lo establecido en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo.
  - iv. Acuerdo de la Sociedad de modificar la política y los criterios de apalancamiento establecidos en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo.
  - v. Acuerdo del Consejo de Administración en virtud del cual se vaya a autorizar al Gestor Inmobiliario a realizar alguno de los servicios que guarden relación con las materias que requieren autorización previa (relacionadas en el Contrato de Gestión Inmobiliaria), y ello con independencia de que se encuentren recogidos en un plan de negocio aprobado.
  - vi. Acuerdo del Consejo de Administración en virtud del cual la Sociedad vaya a llevar a cabo proyectos específicos, tales como proyectos de llave en mano, *project management*, *project monitoring*, y otras actuaciones específicas tales como proyectos con trabajo de desarrollo e inversión pendiente, ya sea de obra nueva, rehabilitación, acondicionamiento de activos que pongan en valor activos propiedad de la Sociedad y del Grupo.
- (o) Seguimiento de los procesos de inversión y desinversión de activos.
  - (p) Gestión de la comunicación corporativa de la Sociedad.

**Anexo IV. Servicios a prestar a la Sociedad por el Gestor Inmobiliario**

A continuación figuran los servicios que prestará el Gestor Inmobiliario a la Sociedad durante el período en que el Contrato de Gestión Inmobiliaria esté en vigor:

*Servicios relativos a la dirección y administración societaria*

- (a) Elaboración y presentación de planes estratégicos y financieros con carácter trienal y revisión anual de los mismos.
- (b) Asistencia al Consejo de Administración y, en su caso, a la dirección en el cumplimiento de sus deberes, incluyendo la provisión de soporte informativo para la toma de decisiones.
- (c) Gestión e incluso subcontratación de los servicios necesarios para la atención de oficinas, instalaciones y equipos (mantenimiento, limpieza, seguridad, etc.) para el caso de que fuera necesario;
- (d) Domiciliación de la Sociedad en el domicilio social del Gestor Inmobiliario.

*Servicios específicos relacionados con la actividad de la Sociedad*

Todas las inversiones se llevarán a cabo de forma que se permita a la Sociedad cumplir con el régimen de SOCIMI.

*I. Con carácter general*

- (a) Colaboración en el proceso de admisión a cotización en el MAB-SOCIMI.
- (b) Cuantificación de las inversiones, cálculo de necesidades financieras o rentabilidades esperadas.
- (c) Formulación del plan de negocio y presupuestos.
- (d) Gestión y contratación de valoraciones, en particular, tasaciones de activos inmobiliarios y *due diligence* comercial, legal y técnica.
- (e) Gestión de la contratación de pólizas de seguro de Responsabilidad Civil, daños materiales, pérdida de beneficios y D&O.
- (f) Gestión de los procesos de inversión y desinversión de activos.

*II. Gestión comercial*

- (a) En relación con los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad, entre otros:
  - (i) Elaboración del modelo de contrato de arrendamiento aplicable a los activos de la Sociedad, formalización y seguimiento de los contratos de arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que el Gestor Inmobiliario podrá, en beneficio de la Sociedad, de manera extraordinaria y caso por caso, externalizar en un tercero profesional estos servicios respecto del modelo de contrato de arrendamiento o respecto de aquellos contratos más relevantes para la Sociedad (con tal de que los honorarios del tercero hayan sido considerados en el presupuesto vigente).
  - (ii) Proporcionar la facturación mensual del alquiler (incluyendo, si fuera de aplicación, el cálculo de la renta variable), todos los gastos por servicios, honorarios y cantidades adeudadas en virtud de los contratos de arrendamiento, recogiendo tales cantidades y asegurándose de que están depositadas en la cuenta bancaria designada por la Sociedad. La facturación puede ser auditada por un tercero a solicitud de la Sociedad (a expensas de la Sociedad). Todas las facturas emitidas y recibidas deben ser

proporcionadas a la Sociedad dentro de los primeros cinco días después del final del mes en el que dichas facturas se emitan o reciban.

- (iii) Actualización de la renta y cantidades adeudadas por los arrendatarios.
- (iv) El cálculo, la factura y el cobro de las liquidaciones anuales de los gastos de mantenimiento y funcionamiento de los activos.
- (v) Auditar y supervisar el cumplimiento de todas las obligaciones a las que se ven sujetos los arrendatarios en virtud de los contratos de arrendamiento y explotación (seguros, licencias, garantías, etc.), y seguimiento de los *KPIs* (renta y tasa de esfuerzo si es posible), detección de riesgos, y búsqueda de posibles mejoras (*asset management* y control de gestión).
- (vi) Supervisar y controlar la gestión de las comunidades de propietarios de que en su caso se hubieran constituido sobre los inmuebles así como gestionar y supervisar la utilización de las áreas y zonas comunes de los activos, controlando que los arrendatarios hacen frente a sus respectivas cuotas y obligaciones en relación con las mismas.
- (vii) Suministrar trimestralmente un archivo actualizado que contenga los detalles de los contratos de arrendamiento o cualquier otro acuerdo que pudiera haber sido ejecutado.
- (viii) Suministrar mensualmente, en su caso, un archivo actualizado que contenga las cifras de ventas, entregadas por los arrendatarios.
- (ix) Mantener a la Sociedad y al Gestor Socimi informados sobre las tasas de recaudación y la antigüedad de la deuda, dando una descripción mensual detallada de los retrasos y los arrendatarios morosos.
- (x) Informar, siempre que sea solicitada por la Sociedad o por el Gestor Socimi, del estado de las unidades vacantes, los posibles nuevos arrendatarios, mix de arrendatarios, las cifras de evaluación y todos los demás datos considerados necesarios por la Sociedad y el Gestor Socimi.
- (xi) Proporcionar pronósticos de la tesorería sobre una base mensual que detalle los próximos seis meses de gasto (*CAPEX*), gastos de explotación y otros flujos de caja (pagos de impuestos mensuales o quincenales y devoluciones y retornos de IVA trimestrales).
- (xii) Coordinar y preparar los pagos a realizar por la Sociedad, quien en todo caso será la encargada de autorizar dichos pagos;
- (xiii) Colaborar con la contabilidad y las normas de cumplimiento interno, así como con todos los requisitos de información necesarios como, por ejemplo, cuentas anuales de gestión, cuentas anuales, depósito de documentos, etc...
- (xiv) Búsqueda activa de arrendatarios para aquellos inmuebles que hayan quedado desocupados de acuerdo con el plan de negocio aprobado, así como con los estándares de comercialización y con los términos y condiciones del contrato de arrendamiento modelo que, en su caso, la Sociedad apruebe.
- (xv) Administrar las cesiones de arrendamientos y subarrendamientos.
- (xvi) Realizar las siguientes actuaciones que no requerirán aprobación previa de la Sociedad ni del Gestor Socimi:

1. Formalizar nuevos contratos de arrendamiento, renovaciones o sustituciones, en caso que la renta acordada sea igual o superior que aquélla establecida en el plan de negocio y en el presupuesto aprobado, siempre que la superficie del local sea igual o inferior a 1.500 m<sup>2</sup>.
  2. Formalizar cesiones de espacios en los activos de la Sociedad de duración igual o inferior a un (1) año.
  3. Formalizar adendas de bonificación de rentas incluidas en el plan de negocio y en el presupuesto aprobado.
  4. Formalizar adendas de cesiones de contratos de arrendamiento sin pérdida de renta o garantías.
  5. Gestionar las fianzas y garantías adicionales;
  6. Iniciar procedimientos judiciales contra arrendatarios de locales con superficie igual o inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.
  7. Contratar servicios cuyos costes operacionales estén previamente aprobados en el plan de negocio y en el presupuesto (operacional y financiero), siempre y cuando no se supere el importe aprobado en su conjunto.
  8. Contratar inversiones cuyos costes estén previamente aprobados en el plan de negocio y en el presupuesto, siempre y cuando no se supere el importe aprobado en su conjunto, y se aseguren buenas prácticas y precio de mercado en la contratación de un determinado proveedor.
- (xvii) Realizar las siguientes actuaciones que requerirán la autorización conjunta del Gestor Socimi y del Gestor Inmobiliario:
1. Formalizar nuevos contratos de arrendamiento, renovaciones o sustituciones, en caso que la renta acordada sea igual o superior que aquélla establecida en el presupuesto y en el plan de negocio aprobado, para superficies de locales superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.
  2. Formalizar nuevos contratos de arrendamiento, renovaciones o sustituciones, en caso que la renta acordada sea inferior hasta un 10% a aquélla establecida en el presupuesto y en el plan de negocio aprobado, siempre que la superficie del local sea igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>.
  3. Formalizar nuevos contratos de arrendamiento, renovaciones o sustituciones, en caso que la renta acordada sea inferior hasta un 5% a aquélla establecida en el presupuesto y en el plan de negocio aprobado, siempre que la superficie del local sea igual o inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.
  4. Formalizar cesiones de espacios en los activos de la Sociedad de duración superior a un (1) año.
  5. Iniciar procedimientos judiciales contra arrendatarios de locales con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- (xviii) Representar a la Sociedad ante las autoridades públicas, proveedores y terceros, así como llevar a cabo las negociaciones necesarias, en coordinación con la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario someter las actuaciones anteriores a la aprobación de la Sociedad en caso de que (i) estuvieran incluidas en el plan de negocio o el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración o (ii) implicarán la realización de cualquier acción que supongan una desviación de la correspondiente partida por activo y por año del plan de negocio o del presupuesto igual o inferior a 3%.

El Gestor Inmobiliario deberá enviar una notificación por escrito a cualquier arrendatario que esté incumpliendo sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento correspondiente, tan pronto como el Gestor Inmobiliario estime conveniente. Si el arrendatario no subsana el incumplimiento dentro del plazo establecido en la primera notificación, el Gestor Inmobiliario lo comunicará a la Sociedad y al Gestor Socimi, los cuales deberán al confirmar Gestor Inmobiliario los siguientes pasos a seguir.

- (b) En relación a actuaciones que fueran necesarias para la buena conservación y mantenimiento de los activos inmobiliarios de la Sociedad, entre otras:
  - (i) Coordinar con los arrendatarios cualquier obra que necesiten llevar a cabo (obras de acondicionamiento de los locales arrendados) y se asegurará de que tales obras se llevan a cabo de conformidad con las disposiciones de los contratos de arrendamiento y las leyes aplicables (incluyendo, aunque sin limitación, salud, seguridad y medio ambiente) y en su caso de conformidad con los reglamentos internos y los estatutos.
  - (ii) llevar a cabo las acciones necesarias para garantizar que los activos se mantienen en buen estado. Para ello, el Gestor Inmobiliario deberá consensuar con la Sociedad un estándar de calidad, supervisar la contratación de los servicios de seguridad, limpieza, jardinería, otros contratos de terceros celebrados en relación con el mantenimiento de los activos, realizar un seguimiento de los servicios prestados por los terceros contratados para las funciones más arriba descritas, así como vigilar el cumplimiento por los arrendatarios de sus funciones de mantenimiento en virtud de los contratos de arrendamiento y control de planes de emergencia y simulacros.
  - (iii) Mantener a la Sociedad informada de cualquiera de las obras y acciones de mantenimiento realizadas por los arrendatarios o que deban ser llevadas a cabo por la Sociedad, así como proporcionar cualquier documentación de apoyo necesaria.

### III. *Gestión de activos inmobiliarios*

- (a) Gestión o supervisión de los servicios de administración de los activos inmobiliarios necesarios para la debida custodia y protección física de los inmuebles, en manos propias o delegados contractualmente en los arrendatarios, necesarios para la debida custodia y protección física de los inmuebles: mantenimiento preventivo o correctivo, etc...
- (b) Búsqueda y selección de activos para el cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad.
- (c) Asesoramiento en la política de inversiones y desinversiones, y análisis de riesgos asociados a cada proyecto y a cada arrendatario. Realización de los informes previos a las adquisiciones:
  - (i) Análisis previos para seleccionar los activos más idóneos según el criterio de inversión.
  - (ii) *Due diligence* comercial.

- (iii) gestión y contratación de informes de valoración realizados por un tercero independiente en relación con los activos analizados, para su presentación por el Comité de Inversiones al Consejo de Administración
- (iv) Elaboración de recomendaciones.

#### Servicios Sometidos a Autorización Previa

Son los servicios del Gestor Inmobiliario que guarden relación con cualquiera de las materias relacionadas a continuación, y requerirán autorización previa del Consejo de Administración (con el visto bueno del Gestor Socimi), o de la Junta General de Accionistas en el caso de que su autorización fuera legalmente exigible (con independencia de que se encuentren recogidos en el plan de negocio y el presupuesto aprobado):

- (a) cualquier inversión de capital en cualquiera de los activos de la Sociedad cuyo importe sea superior, en total, en uno o varios momentos, a 300.000 euros;
- (b) cualquier desinversión de capital en cualquiera de los activos de la Sociedad;
- (c) situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflicto de intereses con la Sociedad en relación con el Gestor Inmobiliario o una persona vinculada al mismo. A efectos aclaratorios, estas situaciones u operaciones incluirán el desarrollo de proyectos específicos, tales como proyectos de llave en mano, *project management*, *project monitoring*, y otras actuaciones específicas tales como proyectos con trabajo de desarrollo e inversión pendiente, ya sea de obra nueva, rehabilitación, acondicionamiento de activos que pongan en valor activos propiedad de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario la previa autorización del Consejo de Administración para aquellas situaciones y operaciones que puedan dar origen a una situación de conflicto de interés, cuando se realicen a precios de mercado, estén previamente aprobadas conjuntamente por el Gestor Inmobiliario y el Gestor Socimi y no superen individualmente 20.000 euros;
- (d) la realización de cualquier operación o la suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción que implique una desviación de la correspondiente partida del plan de negocio igual o superior a 5% (incluido, a título enunciativo, cualquier cese o suspensión de cualesquiera proyectos emprendidos);
- (e) la realización de cualquier operación o suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción que pudiera suponer un coste o reclamación superior, en total, a 50.000 euros. Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario someter las actuaciones incluidas en este apartado a la aprobación de la Sociedad en caso de que estuvieran incluidas en el plan de negocio o el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración;
- (f) la contratación de intermediarios (distintos del Gestor Inmobiliario), para la adquisición, promoción o venta de inmuebles o de agentes de comercialización y el pago a dichos intermediarios o agentes de cualesquiera comisiones, distintas de las Comisiones del Gestor Inmobiliario;
- (g) la aprobación del plan de negocio y del presupuesto;
- (h) cualquier propuesta de inversión o endeudamiento que difiera de la política de inversión y endeudamiento de la Sociedad;

- (i) el aumento de la ratio loan to GAV de alguno de los activos de la Sociedad individualmente considerado por encima del 50% (y hasta un máximo del 60%), según lo descrito en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo;
- (j) la solicitud al Gestor Inmobiliario de servicios adicionales;
- (k) cualquier apoderamiento a favor del Gestor Inmobiliario o de las personas vinculadas al Gestor Inmobiliario distinto del poder de representación;
- (l) la decisión sobre el inicio o terminación de procedimientos judiciales o arbitrales; y
- (m) la suscripción o modificación de cualquier contrato de financiación o refinanciación de la deuda financiera de la Sociedad, incluidos los acuerdos de cobertura asociados.

**Anexo V. Servicios a prestar a la Sociedad por el Gestor Administrativo**

A continuación figuran los Servicios que prestará el Gestor Administrativo a la Sociedad durante el período en que el Contrato de Gestión Administrativa esté en vigor.

*Servicios relativos a la administración societaria*

- (a) Gestión de proveedores, seguimiento y preparación de las órdenes de pago de las facturas de los proveedores y otros gastos de la Sociedad, así como la expedición de facturas, recibos y toda clase de documentos mercantiles y comerciales.
- (b) Control, gestión y seguimiento de la caja y las cuentas bancarias de la Sociedad, así como la preparación de las conciliaciones bancarias mensuales.
- (c) Llevanza y custodia de documentos, actas, libros, archivos y pormenores en su más amplio sentido, incluidos los contables y los exigidos por la legislación laboral y tributaria, así como la gestión y contratación de los servicios necesarios para protocolización y registro.
- (d) Llevanza de la gestión tributaria. Elaboración y presentación de liquidaciones de toda clase de tributos, incluidos la supervisión y el control de pagos en la fecha de pago de los impuestos trimestrales retenidos, declaraciones de IVA, y otros impuestos locales.
- (e) Gestión e incluso subcontratación de servicios de asesoramiento jurídico, legal, fiscal, laboral y contable, incluida la contratación de abogados y procuradores. A efectos aclaratorios, se hace constar que el coste de esta subcontratación será satisfecho por la Sociedad.
- (f) Gestión y organización de la llevanza de la contabilidad social, así como la presentación a los órganos competentes de la Sociedad de los presupuestos de auditores de cuentas.
- (g) Gestión de los programas informáticos necesarios para la gestión y funcionamiento de la Sociedad.
- (h) Asistir al auditor de la Sociedad en la ejecución de sus funciones.
- (i) Gestión del tratamiento de datos de los contratos suscritos por la Sociedad con terceras partes con el fin de permitir la expedición de las facturas y su monitorización.
- (j) Gestión de cobros y seguimiento de impagados.

*Servicios específicos relacionados con la actividad de la Sociedad*

Todas las inversiones de la sociedad se llevarán a cabo de forma que se permita a la Sociedad cumplir con el régimen de SOCIMI.

*I. Con carácter general*

- (a) Custodia de los títulos de propiedad y documentación técnica y jurídica relacionada con cada activo y los contratos de arrendamiento y explotación asociados.
- (b) Gestión del pago de impuestos y tributos.

*II. Gestión comercial*

- (a) En relación con los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad, entre otros:
  - (i) Coordinar el depósito de garantías proporcionadas por los arrendatarios (fianzas y cualesquiera otras garantías adicionales), así como las devoluciones y actualizaciones cuando sea posible y gestionar con el organismo estatal, autonómico o regional competente las liquidaciones de las fianzas legales derivadas de los contratos de arrendamiento.

- (ii) Proponer y obtener la aprobación de la Sociedad, que deberá de contar con el visto bueno del Gestor Socimi, para gestionar la obtención por empresas profesionales de los certificados energéticos y actualización de los mismos.

#### Servicios Sometidos a Autorización Previa

Son los servicios del Gestor Administrativo que guarden relación con cualquiera de las materias relacionadas a continuación, y requerirán autorización previa del Consejo de Administración (con el visto bueno del Gestor Socimi), o de la Junta General de Accionistas en el caso de que su autorización fuera legalmente exigible (con independencia de que se encuentren recogidos en el plan de negocio y el presupuesto aprobado):

- (a) situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflicto de intereses con la Sociedad en relación con el Gestor Administrativo o una persona vinculada al mismo. Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario la previa autorización del Consejo de Administración para aquellas situaciones y operaciones que puedan dar origen a una situación de conflicto de interés, cuando se realicen a precios de mercado, estén previamente aprobadas conjuntamente por el Gestor Administrativo y el Gestor Socimi y no superen individualmente 20.000 euros;
- (b) la realización de cualquier operación o la suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción que implique una desviación de la correspondiente partida del plan de negocio igual o superior a 5% (incluido, a título enunciativo, cualquier cese o suspensión de cualesquiera proyectos emprendidos);
- (c) la realización de cualquier operación o suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción que pudiera suponer un coste o reclamación superior, en total, a 50.000 euros. Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario someter las actuaciones incluidas en este apartado a la aprobación de la Sociedad en caso de que estuvieran incluidas en el plan de negocio o el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración;
- (d) la solicitud al Gestor Administrativo de servicios adicionales;
- (e) cualquier apoderamiento a favor del Gestor Administrativo o de las personas vinculadas al Gestor Administrativo distinto del poder de representación.