



## **A BME GROWTH**

Madrid, 25 de abril de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME GROWTH”), Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (“**ORES**” o la “**Sociedad**”) pone en su conocimiento del Mercado la siguiente información:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad se ha celebrado el 22 de abril de 2024, en primera convocatoria, con asistencia, entre presentes y representados, del 54,5512% del capital social de la Sociedad.

La Junta General ha aprobado la totalidad de los acuerdos sometidos a su aprobación por el Consejo de Administración.

Se adjunta, a continuación, relación de los acuerdos adoptados e Informe de Actividad presentado en la sesión.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Alfonso Cárcamo Gil  
Secretario no consejero del Consejo de Administración  
**Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.**

**ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE  
OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (EN LO SUCESIVO, “OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI,  
S.A.” O LA “SOCIEDAD”) CELEBRADA EL 22 DE ABRIL DE 2024 EN PRIMERA  
CONVOCATORIA**

**I. Punto informativo a los accionistas**

**Primero. Información sobre la estrategia de puesta en valor de la Sociedad.**

**II. Puntos relativos a las Cuentas Anuales, la aplicación de resultados, la distribución de dividendos y la gestión social**

**Segundo. Examen y aprobación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas y del Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.**

**2.1 Aprobación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.**

“Se acuerda aprobar las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023, compuestas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria del ejercicio social indicado.”

**2.2 Aprobación del Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.**

“Se acuerda aprobar el Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.”

**Tercero. Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023 y de distribución del dividendo correspondiente al ejercicio 2023.**

“A la vista de las Cuentas Anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. que reflejan beneficios en el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023 por importe de seis millones novecientos dos mil ochocientos treinta y seis euros (6.902.836€), se acuerda aplicar el resultado del ejercicio conforme a la siguiente distribución:

▪ Resultado del ejercicio	6.902.836 €
---------------------------	-------------

▪ Dividendo con cargo a resultados	2.302.836 €
▪ Dividendo activo a cuenta	4.600.000 €

La Junta General, tras la oportuna deliberación y una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas en artículo 273 por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), y en los Estatutos Sociales; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, acuerda, un reparto de dividendo con cargo a beneficios del ejercicio en la cantidad de dos millones trescientos dos mil ochocientos treinta y seis euros (2.302.836 €), y con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de cinco millones setecientos mil euros (5.700.000 €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

El reparto del dividendo previsto en el presente acuerdo se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR), facultándose a tal efecto al Presidente del Consejo de Administración para que fije la fecha concreta de abono del dividendo, designe, en su caso, a la entidad que deba actuar como agente de pago y realice las demás actuaciones necesarias o convenientes para el buen fin del reparto.”

**Cuarto. Aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de reservas.**

“Se acuerda distribuir con cargo a reservas de libre disposición un importe máximo de OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (8.600.000 €), pagadero en una o varias veces durante un plazo de doce (12) meses siguientes a la presente fecha.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido período, siempre atendiendo al importe máximo global señalado, así como de fijar y determinar los restantes términos y condiciones del reparto de dividendo con cargo a reservas acordado, incluyendo sin carácter exhaustivo la determinación del cumplimiento de los requisitos legales para proceder a dicho reparto en el momento en que vaya a producirse el mismo en cada caso y sus condiciones de pago a los accionistas de la Sociedad.

En el caso de que los importes que fije el Consejo de Administración no agoten dicho importe máximo durante el plazo establecido para ello, el presente acuerdo quedaría sin efecto respecto al importe no distribuido.”

**Quinto. Aprobación de la gestión social del Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.**

“Se acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. y la del Presidente, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.”

### **III. Punto relativo al nombramiento de Consejeros**

**Sexto. Reelección de D. Javier Nieto Jauregui como consejero con la calificación de consejero independiente, por el plazo estatutario de 6 años.**

“Como consecuencia de la finalización del plazo por el que fue nombrado como Consejero de la Sociedad, se acuerda reelegir como Consejero de la Sociedad, con el carácter de consejero independiente y por el plazo estatutario de seis años, a:

- **D. Javier Nieto Jauregui**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en la calle Goya 22, 3ª Planta y provisto de D.N.I. 50.283.217-L.

D. Javier Nieto Jauregui presente en este acto, **acepta el cargo** de Consejero para el que ha sido nombrado, prometiendo desempeñarlo fielmente con la diligencia necesaria y declarando no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades legal o estatutariamente establecidas para su desempeño y, en especial, en las señaladas en la Ley 3/2015 de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado y en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, y demás disposiciones vigentes y concordantes.”

### **IV. Punto relativo a la retribución de los Consejeros de la Sociedad**

**Séptimo. Votación, con carácter consultivo, del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.**

“Se acuerda aprobar, con carácter consultivo, el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2023, que ha sido puesto a disposición de todos los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General.”

### **V. Punto relativo a la delegación de facultades**

**Octavo. Delegación de facultades.**

“La Junta General de Accionistas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. acuerda facultar expresamente al Presidente y al Secretario no Consejero del Consejo,

respecto de los acuerdos adoptados en esta Junta General de Accionistas, para que puedan:

- Elevar a público dichos acuerdos, facultándoles especial y solidariamente en todo lo necesario para su desarrollo y cumplimiento;
- Firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes, y realizar cuantas actuaciones convenga en su mejor ejecución, incluida la publicación de anuncios legales, ante cualesquiera organismos o instancias públicas o privadas, hasta llegar a su inscripción en el Registro Mercantil y en los Registros de la Propiedad que sean procedentes, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, rectificación, subsanación y aclaración, a la vista de las sugerencias verbales o de la calificación escrita del Registro Mercantil –pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles– y de cualquier otro organismo público o privado competente; y
- Redactar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes y realizar cuantos trámites fueren pertinentes ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), BME Growth (antes MAB), IBERCLEAR y otros organismos competentes a fin de ejecutar y llevar a buen término los acuerdos aprobados y para la tramitación de los expedientes y documentación de todo tipo que fueren necesarios ante organismos públicos o privados, y en general para cuantas actuaciones relativas a los acuerdos adoptados en esta Junta General procedan.”

\* \* \* \* \*

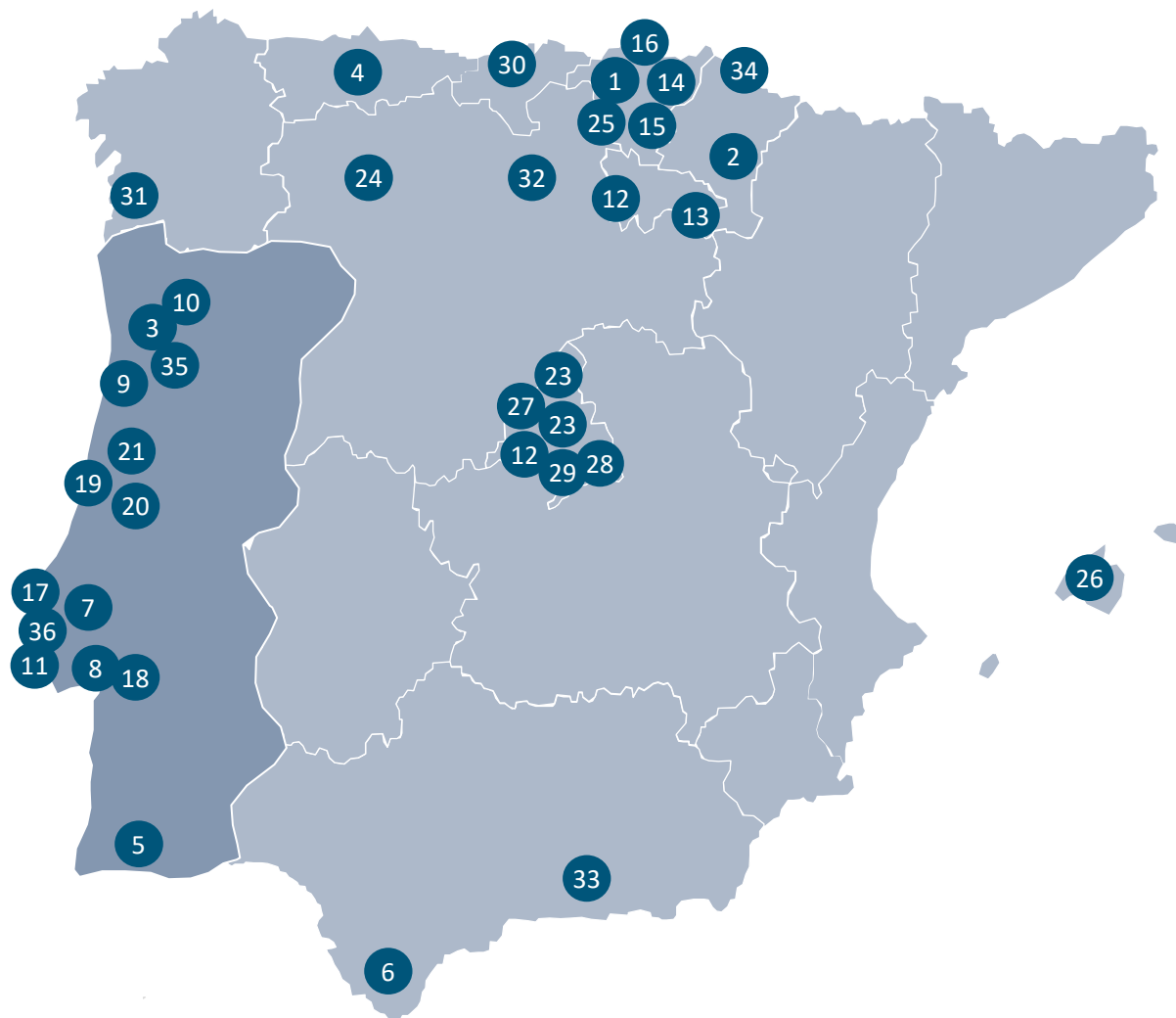


**Ores**  
Socimi

# Junta General Ordinaria de Accionistas

22 de abril de 2024

# Ores reafirma su estrategia de inversión...



<b># de activos</b>	36 activos
<b>SBA (1)</b>	157,717 m <sup>2</sup>

Ores reafirma su estrategia de inversión con:

1. activos estables y diversificados, con buena ubicación y con operadores de reconocida calidad y solvencia
2. basado en contratos de arrendamiento con periodos de obligado cumplimiento a largo plazo y rentas indexadas a inflación, lo que supone un incremento anual en la renta garantizada
3. con foco en activos del sector de la alimentación, como supermercados e hipermercados en España y Portugal, así como medianas comerciales y locales de calle
4. criterios de inversión y apalancamiento prudentes, con el objetivo de maximizar la rentabilidad del inversor durante la vida del vehículo, manteniendo un nivel de riesgo adecuado

(1) Superficie Bruta Alquilable  
 Datos a 31 de diciembre de 2023

# ...con una cartera diversificada de operadores, formatos y ubicaciones...

*Aldi Sanlúcar de Barrameda*



*Mercadona Humanes*



*Portimao Retail Center*



*Continente Bom Dia - Padrão da Légua*





# ...lo que le permite mantener una posición sólida en el mercado

*Conforama Santander*



*Zara Kids San Sebastian*



*Desigual Mallorca*

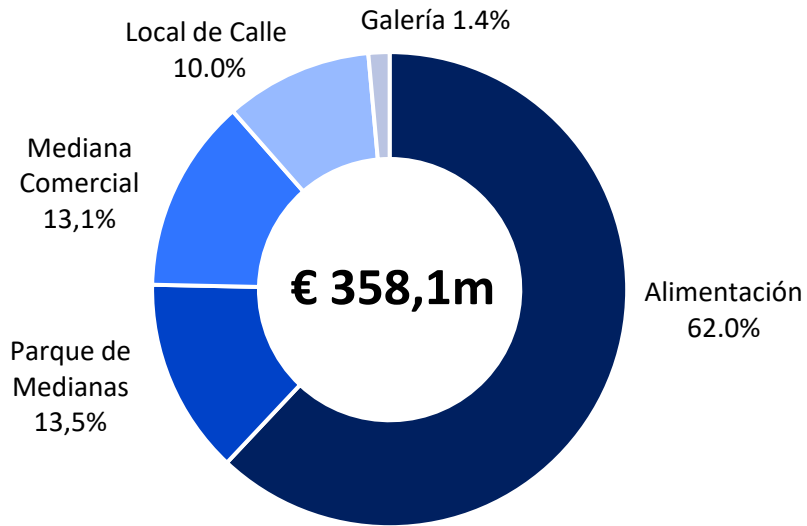


*Millenium Retail Park*



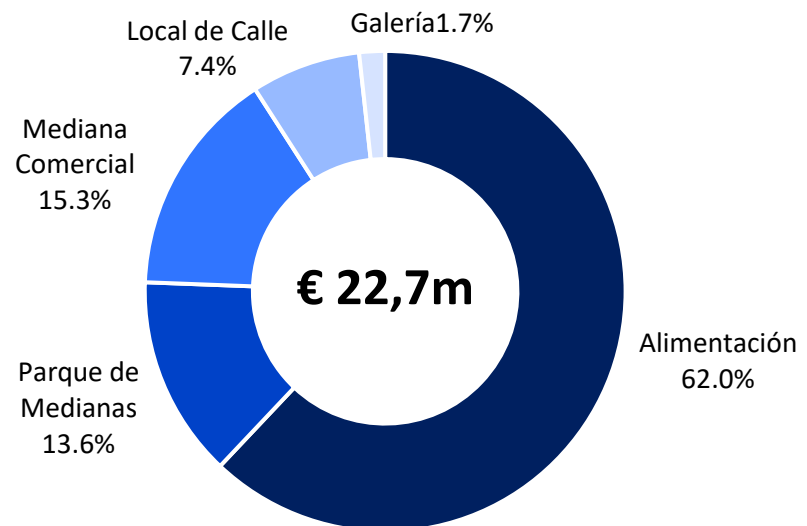
# La cartera tiene una fuerte exposición al sector de alimentación

## Valor Bruto de los Activos



<b>Alimentación</b>	61,9%
<b>No Alimentación</b>	38,0%

## Renta Bruta de los Activos



<b>Alimentación</b>	62,1%
<b>No Alimentación</b>	37,8%

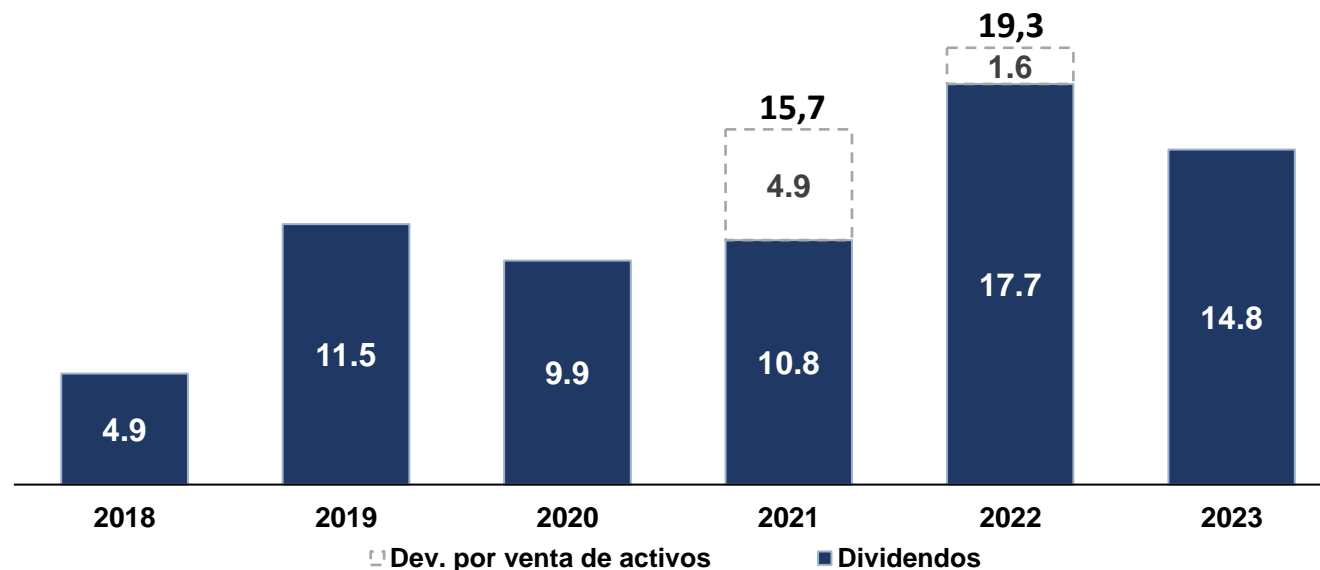
Datos a 31 de diciembre de 2023

# Ores Socimi sigue demostrando una gran capacidad generadora de caja

Ocupación	99,6%
Obligado cumplimiento	7,5 años
Finalización de los contratos	26,3 años
Deuda	€166,6m
LTV <sup>(1)</sup>	46,5%

En febrero de 2022, Ores negoció una extensión de la financiación existente, **manteniendo los términos y garantizando un plazo de vencimiento hasta 2027**

Dividendos distribuidos excl. ventas (€m)						
<i>Dividendo Anual Acum.</i>	<b>2,5%</b>	<b>8,3%</b>	<b>13,4%</b>	<b>18,9%</b>	<b>27,9%</b>	<b>35,4%</b>
<i>Dividendo Anual</i>	2,5%	5,8%	5,0%	5,5%	9,0%	7,5%



Hasta el día de hoy, Ores Socimi ha distribuido €69,6m de caja

En el año 2023, Ores ha cobrado el 100% de las rentas presupuestadas para el ejercicio

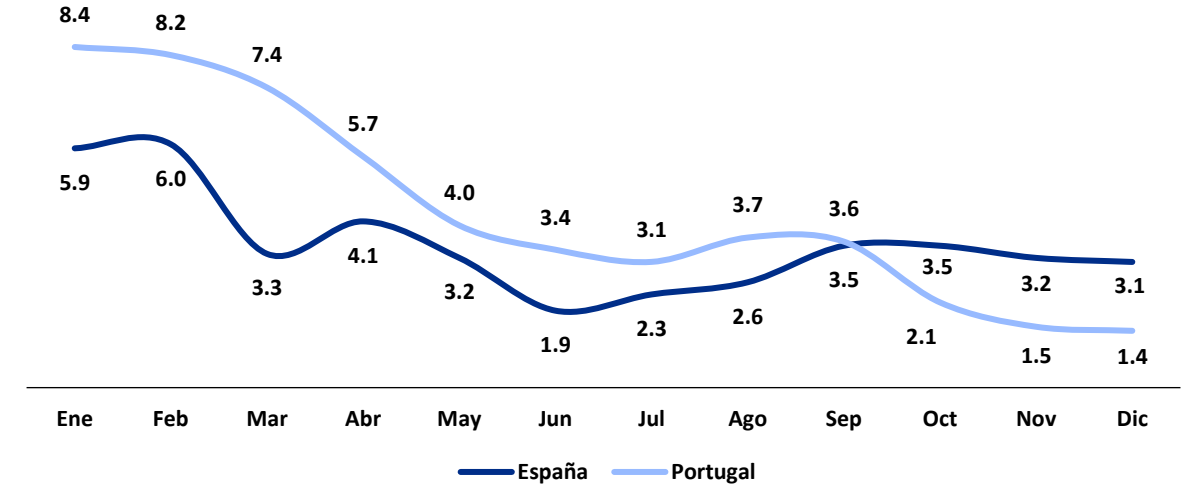
(1) Total deuda bruta / GAV  
Datos a 31 de diciembre de 2023

# La anticipación de la refinanciación bancaria ha resultado muy acertada

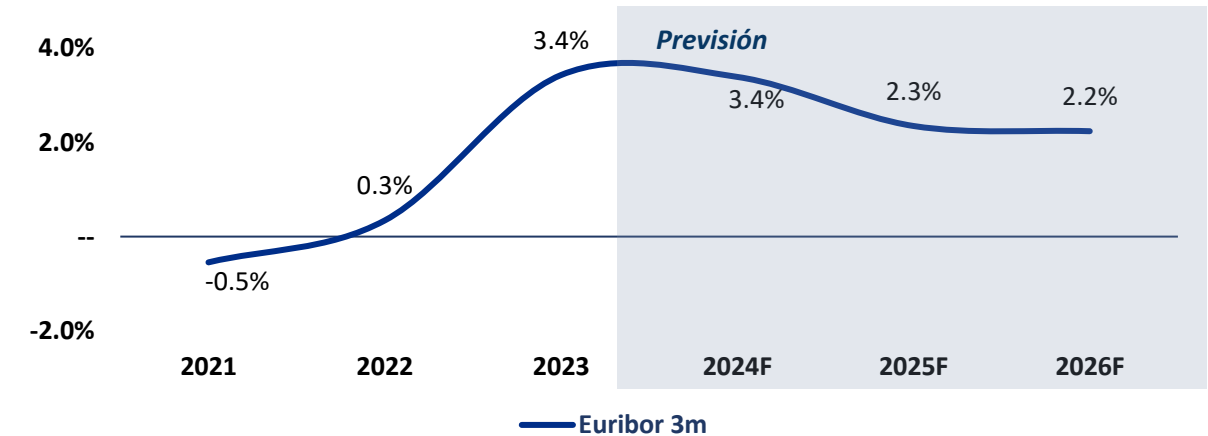
## Deuda actual

- **Deuda total actual:** €166,6m
- **Cobertura financiera:** 74%
- **Vencimiento:** 10 de febrero de 2027
- **Tipo de Interés:**
  - **Tipo Fijo:** 1,953% (promedio)
  - **Tipo Variable:** Euribor 3 meses con “*floor*” de 0% + 1,35%
- **Amortización:**
  - Año 1: 0,5%
  - Año 2: 0,5%
  - Año 3: 1,0%
  - Año 4: 1,5%
  - Año 5: 1,5%

## Variación interanual del IPC en España y Portugal (%)



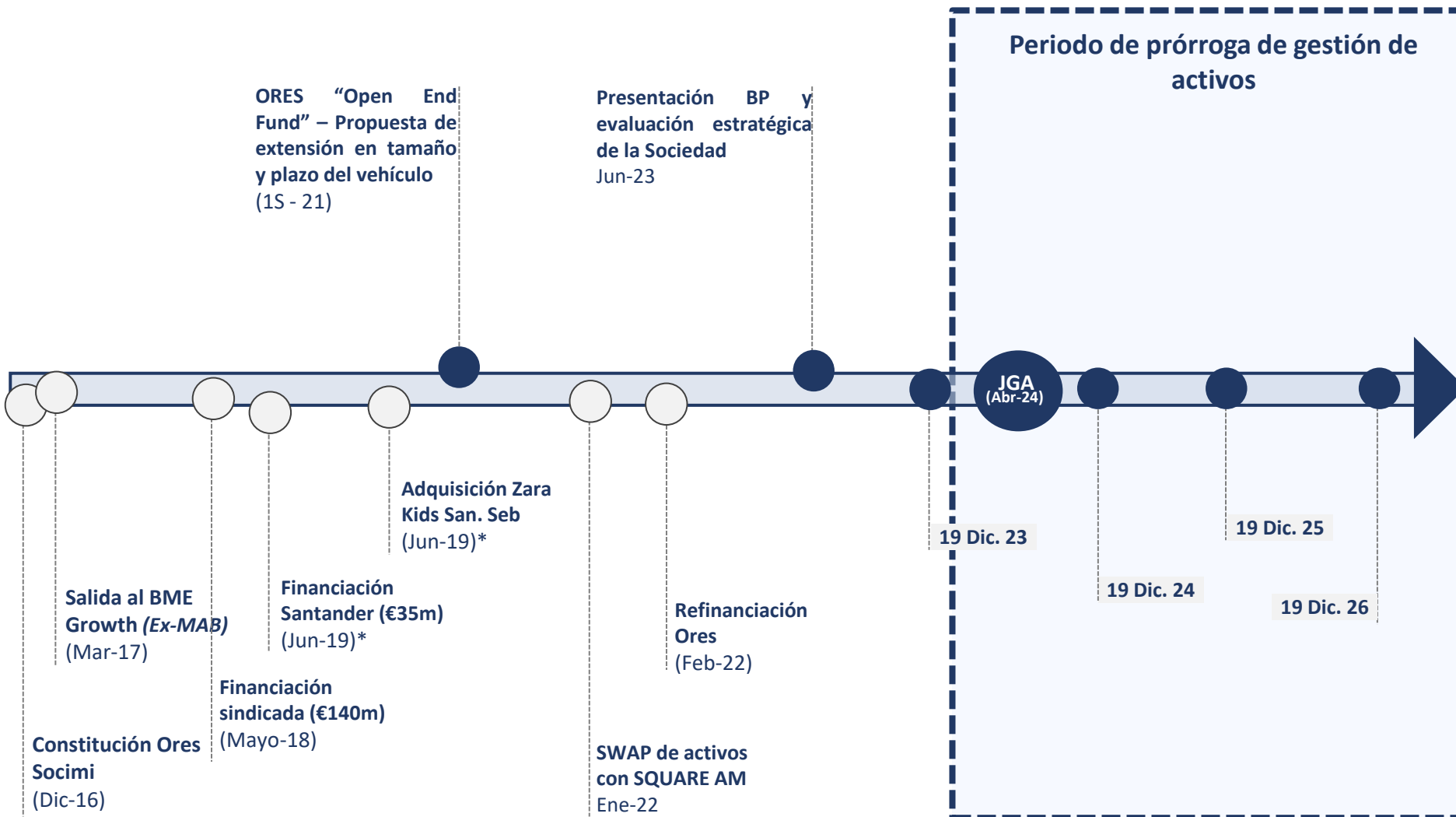
## Euribor (%)



Fuente: DatosMacro

# Ores Socimi se encuentra en el periodo de prórroga de gestión de activos

## Línea temporal

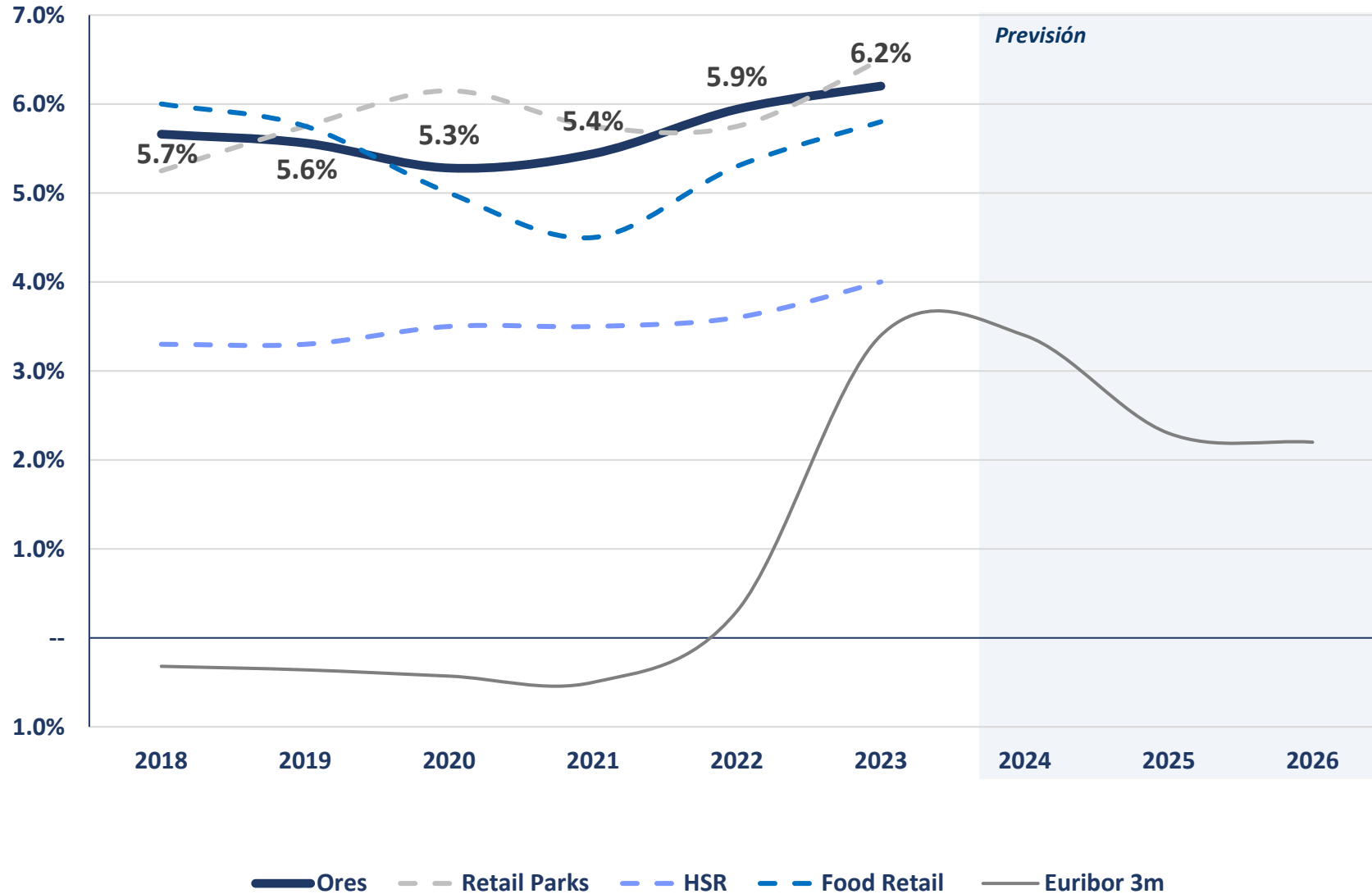


- La Sociedad se encuentra ahora en el Periodo de Gestión de Activos, según se define en el Contrato de Gestión y conforme se propuso en la Estrategia de Puesta de Valor que se elaboró en 2021 y en los Presupuestos vigentes.
- El Periodo de Gestión de Activos que inicialmente debía terminar según el Contrato de Gestión en el séptimo aniversario del Aumento de Capital, esto es, el 19 de diciembre de 2023, se entiende prorrogado tácitamente, hasta el 19 de diciembre de 2024.
- Más allá de esa fecha, el Periodo de Gestión de Activos se podrá igualmente prorrogar tácitamente hasta el 19 de diciembre de 2025 y 19 de diciembre de 2026 salvo que el Consejo de Administración decida no prorrogarlo, siempre con el visto bueno del Gestor Socimi (Bankinter).

\* Última adquisición realizada durante el periodo de inversión

# La subida de los tipos de interés ha conllevado una expansión de las yields

Evolución NIY Ores Socimi vs. Euribor 3m (media anual)



- Tanto el final del año 2022 como el año 2023, han estado marcados por una **rápida subida de la inflación y los tipos de interés**, con su **impacto** directo en las **yields y valoraciones**.
- Desde 2022 hasta la fecha, **las yields** de las distintas subcategorías de activos retail **han sufrido una revisión al alza**: Retail Parks – 6,5% (vs. 5,75% en 2021), High Street – 4,0% (vs. 3,6% en 2021) y Food Retail – 6,0% (vs. 5,0% en 2021). En este sentido, el portfolio de **Ores Socimi** ha experimentado una **subida de +76 pp desde diciembre 2021**, hasta situarse la NIY en 6,20%.
- La **curva forward del Euribor 3m**, junto con las expectativas del mercado, **sugiere una posible disminución de los tipos de interés** para 2024 (3,4%), con una tendencia bajista que podría extenderse hasta 2026 (2,2%), **anticipando una bajada de las yields inmobiliarias y subidas en las valoraciones**.

El sector de la alimentación sigue con buenos fundamentos basados en:

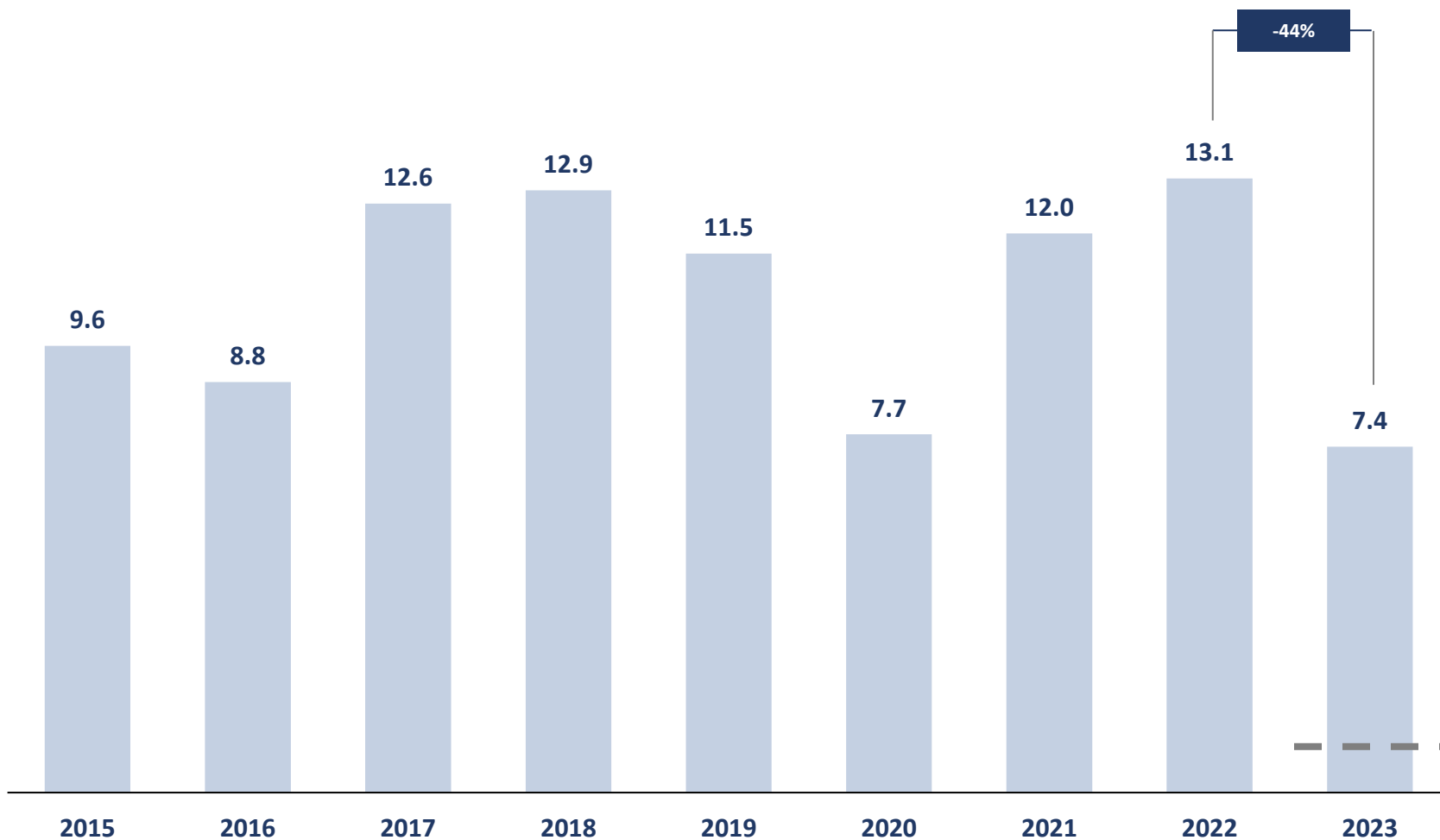
- Un gap de Yields atractivas con respecto a otras clases de activos inmobiliarios y a los bonos gubernamentales
- Triple Net, contratos a largo plazo indexados a inflación
- Operadores solventes con capacidad de traspasar la inflación a sus clientes
- Falta de producto premium que llegue al mercado

Los activos de carácter no alimentario pueden sufrir ajustes de valor por vía de:

- Subidas de Yields, ya que estaban más comprimidas
- Más dificultad de los operadores en pasar la inflación a sus clientes
- Contratar con obligados más cortos, lo que significa ajustes más rápidos de rentas de mercado,
- Difícil encontrar oferta de producto de calidad en mercado.

# 2023 ha sido un año de contracción en el mercado de inversión

Volumen de inversión inmobiliaria en España (€bn)

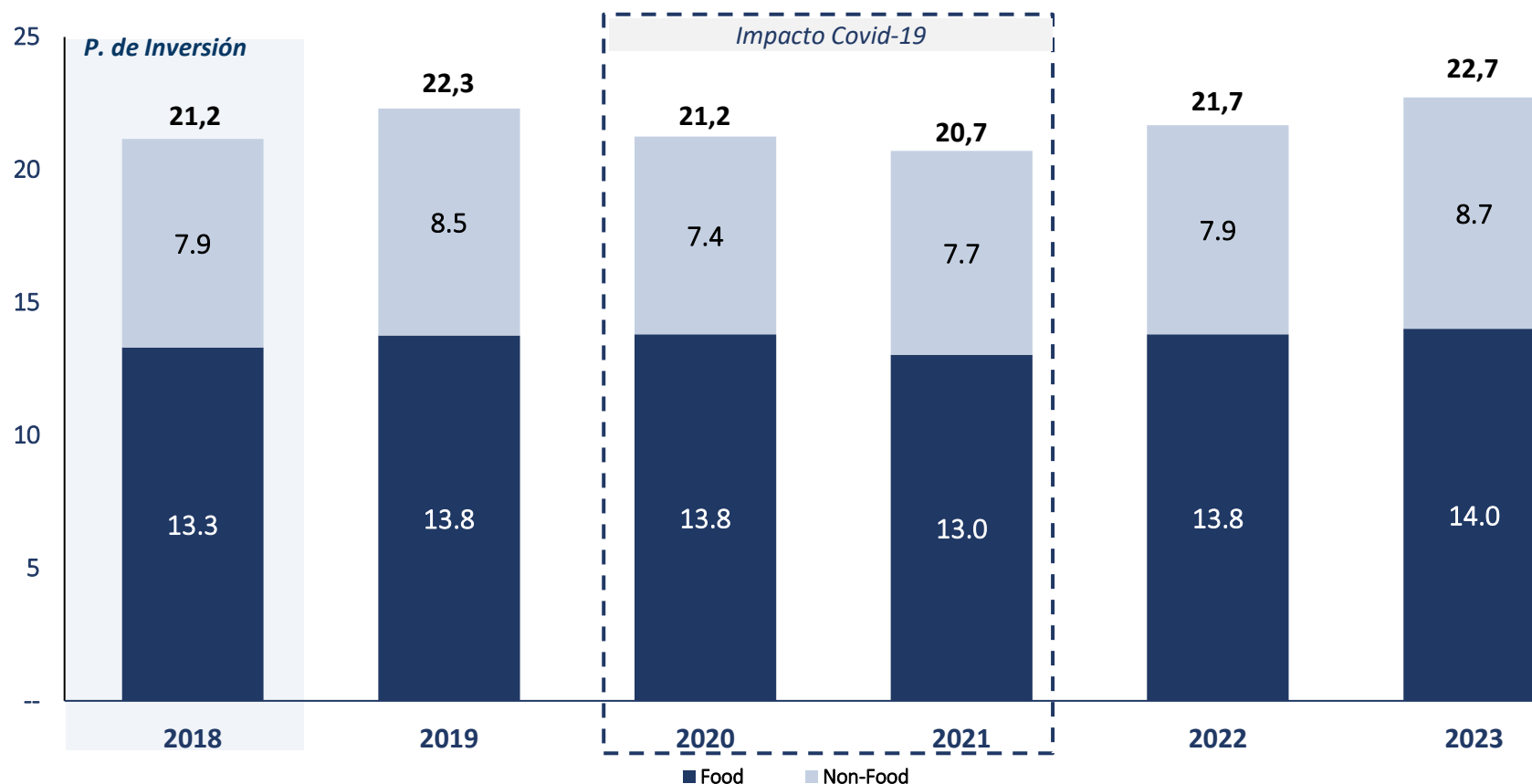


- Desde la **perspectiva de liquidez** del mercado inmobiliario, **en 2023** se ha producido **una bajada de la inversión de 44%** respecto a 2022, esperando que se reactive la actividad a partir de la segunda mitad de 2024. **La reactivación del mercado ayudará a tener visibilidad sobre las valoraciones de los activos y el éxito de cierre de las operaciones.**
- En conclusión, desde una perspectiva “macro”, en la actualidad **no se reúnen las condiciones óptimas para la venta del portfolio Ores.** Tanto desde el punto de vista de valoración (yields) como de liquidez, una venta ahora no permitiría maximizar el valor de salida de Ores Socimi.

# Ores Socimi se ha consolidado como un vehículo de inversión con una capacidad de generar caja de forma estable y recurrente

## Evolución GRI<sup>(1)</sup>

GAV	€357,2m	€382,3m	€374,0	€364,7m	€364,3m	€358,1m
Yield	5,7%	5,6%	5,3%	5,4%	5,9%	6,2%



- Máxima resiliencia de portfolio después del efecto de la pandemia de Covid-19
- El 82% de los contratos (en términos de renta) tienen opción de salida después del año 2026
- Apalancamiento moderado a un precio atractivo (All-in: 2,58%) hasta febrero de 2027
- Contratos de arrendamiento de largo plazo con indexación a la inflación
- Exposición a múltiples operadores, formatos y ubicaciones que incrementan la diversificación y dispersión de riesgo

NOTA: La pérdida de rentas por venta de activos asciende a +€0,9k

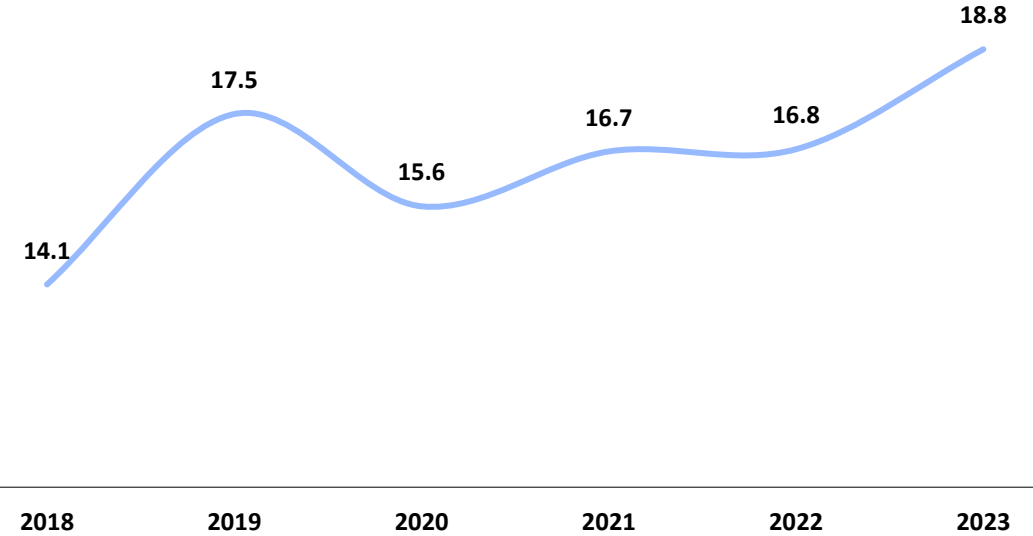
(1) Excluye los años 2016 y 2017.



# El resultado operativo de ORES sigue estable

<b>Pérdidas y Ganancias (Consolidado)</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<i>Unidad: € 000</i>		
<b>Ingresos Netos</b>	<b>20.821</b>	<b>22.421</b>
Gastos de Explotación	(4.046)	(3.646)
<b>EBITDA</b>	<b>16.774</b>	<b>18.775</b>
Amortización	(5.275)	(4.690)
Plusvalías y deterioros inmobiliarios	(1.674)	(1.691)
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>9.826</b>	<b>12.394</b>
Gastos Financieros	(4.560)	(5.029)
Impuestos	(327)	(448)
<b>Resultado Neto</b>	<b>4.939</b>	<b>6.917</b>

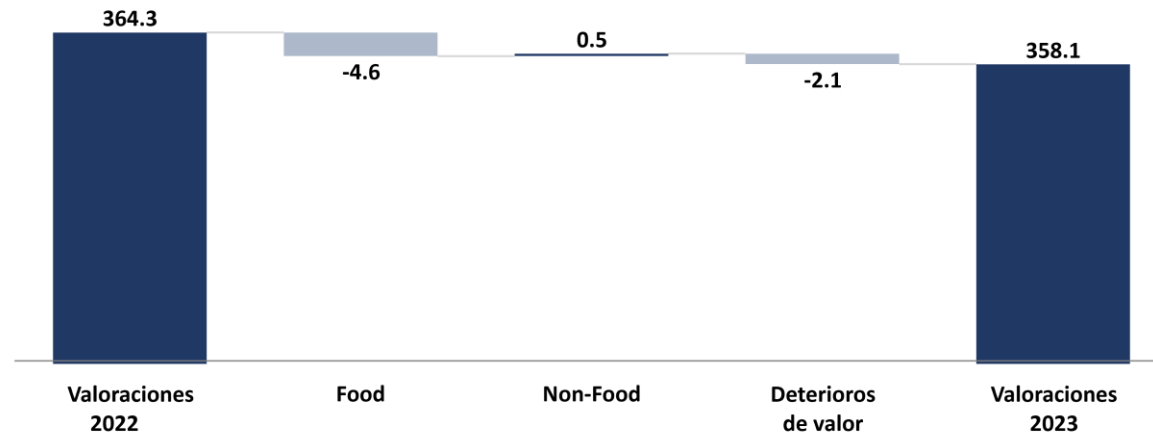
## Evolución de EBITDA (m€)



**El EBITDA del ejercicio ha experimentado un aumento en comparación con los años previos**

# Aunque la cartera inmobiliaria disminuyó su valoración, el resultado neto aumentó un 40%

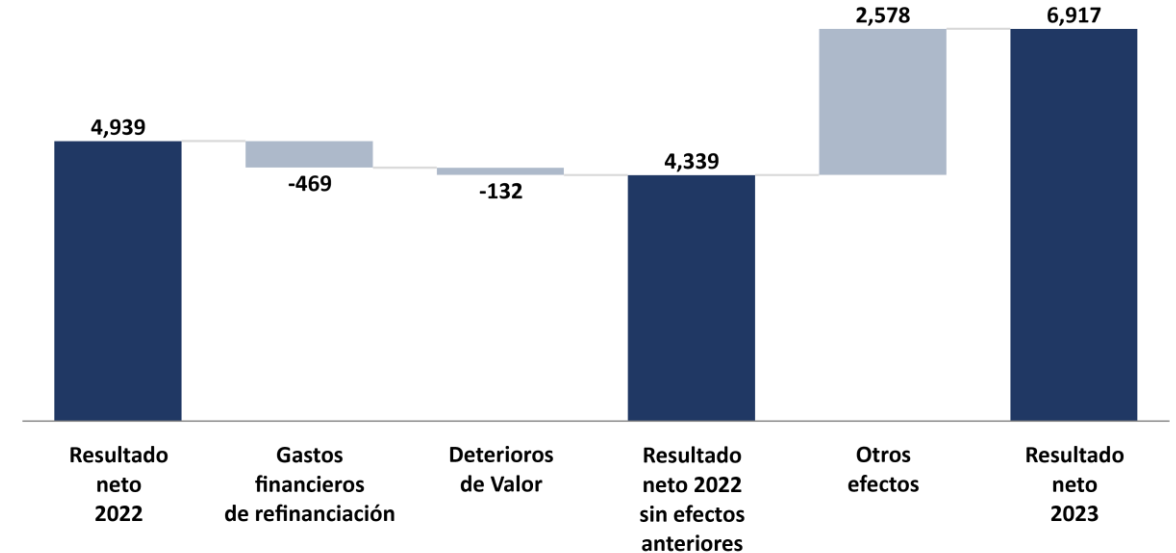
## Valoración del Portfolio (m€)



El deterioro es resultado de una bajada de valor puntual de los activos de Vitoria, Millenium Park Majadahonda y Stradivarius Burgos, por los cuales se tiene que registrar deterioros.

A pesar del crecimiento en las rentas, impulsado por el aumento de la inflación, este se ha visto contrarrestado por el incremento en las yields del mercado. Estas últimas han sido influenciadas por las presiones derivadas de las altas tasas de interés vigentes.

## Resultado Neto del Período (m€)



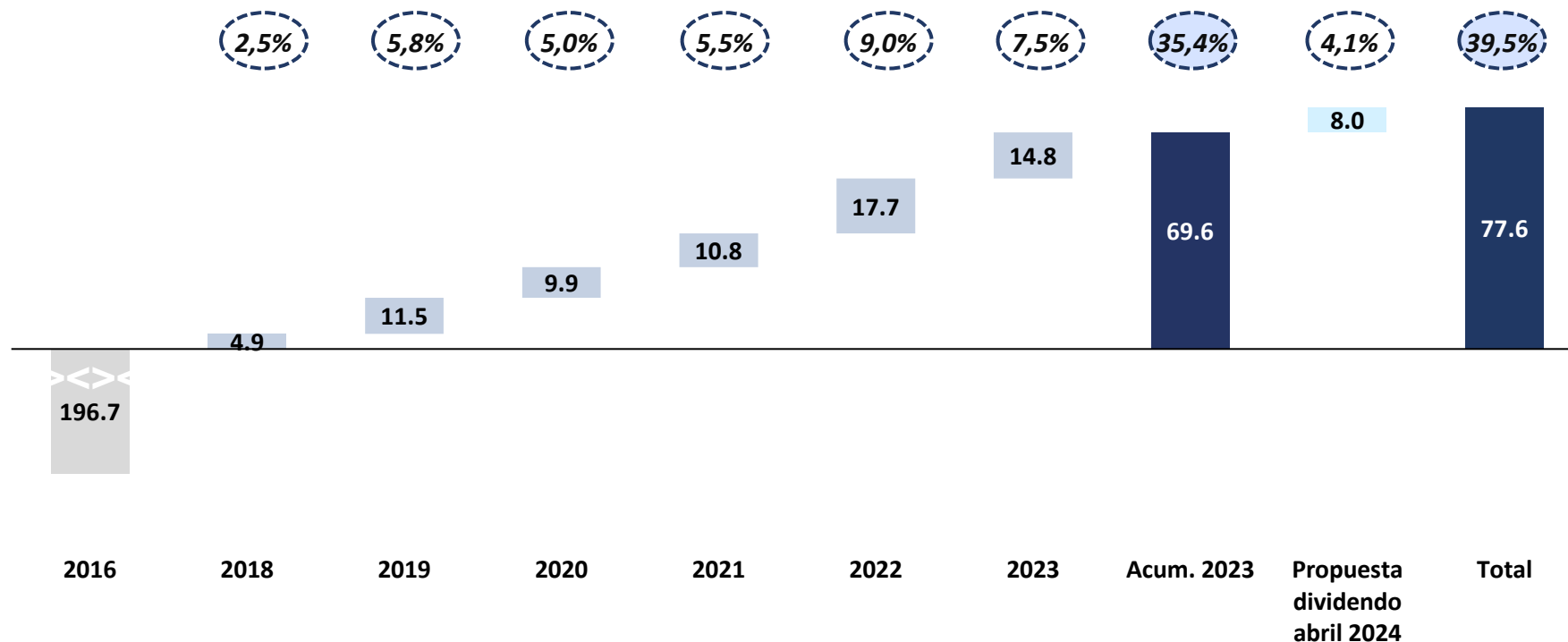
El resultado consolidado del año 2023 ha experimentado un notable incremento del 40% en comparación con el año anterior, impulsado principalmente por un aumento en los ingresos por rentas y una reducción en los costos no recurrentes.

Sin embargo, los gastos financieros se han visto afectados por el alza en los tipos de interés. A pesar de este desafío, la implementación de una estrategia de cobertura de tipos de interés hasta el año 2027 ha generado un beneficio financiero significativo.

# Propuesta de distribución de dividendos en línea con caja generada

## Dividendos distribuidos excl. ventas y propuesta de dividendo en abril 2024 (€m)

Dividendo anual



**Propuesta a la Junta General de Accionistas de distribución de 8.002.836 euros**, en línea con la generación operativa de caja de la Sociedad (lo que supone un reparto total del 4,1% del capital aportado por los accionistas), y se distribuyen de la siguiente forma:

- 2.302.836 euros con cargo a resultados (1,2%)
- 5.700.000 euros con cargo a reservas voluntarias (2,9%)

**Ores**  
**Socimi**