



## AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 10 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (“ORES SOCIMI” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento el siguiente”:

### Hecho Relevante

A continuación, se presentan los principales hechos acaecidos durante el primer semestre de 2018 y otros acontecimientos recientes en relación a la evolución y el negocio de ORES SOCIMI:

- Durante el primer semestre del ejercicio, ORES SOCIMI ha completado la adquisición de 13 nuevos activos en España y Portugal por un importe total de 117,5 millones de euros, superando en un 10% el objetivo previsto de inversión para este periodo. Adicionalmente, en julio de 2018 se ha cerrado la adquisición del parque comercial “Milenium” en Majadahonda por un importe total de 31,6 millones de euros.
- Parte de estas nuevas inversiones se han destinado a la adquisición de locales a pie de calle (high-street) en Madrid y zonas prime de capitales de provincia de España, que representan cerca del 7% del valor de la cartera a fecha actual, añadiendo a la cartera un perfil de activos de gran estabilidad y calidad que la dotan de mayor atractivo de cara a su desinversión futura.
- Así, a fecha actual ORES SOCIMI consolida una cartera de gran estabilidad en términos de generación de flujos de caja, con 30 activos en propiedad con un valor de mercado superior a los 328 millones de euros (valoraciones RICS por experto independiente a junio de 2018) y una renta bruta anual de 19,4 millones de euros.
- Es importante destacar que esta cartera, presenta una óptima diversificación en términos de tipología, tamaño y localización de activos, con una duración media de los contratos de alquiler (WAULT) superior a los 31 años, un obligado cumplimiento (WAULB) por encima de los 12 años, y tasas de ocupación de prácticamente el 100% en todos sus activos.
- El atractivo perfil de la cartera ha permitido cerrar durante el primer semestre del ejercicio un paquete de financiación a largo plazo con una entidad financiera internacional en condiciones muy ventajosas de mercado, tal y como ya se adelantó en el Hecho Relevante publicado el 29 de mayo de 2018, por un importe total de 140 millones de euros con un tipo fijo del 1,747% para el 71% y variable de Euribor más 1,35% para el restante 29% a 5 años con amortización total al vencimiento.
- A junio de 2018, el valor EPRA NAV de la sociedad es de 203,4 millones de euros, equivalente a 1,034 euros por acción, lo que supone una revalorización del 3,4% respecto al precio de referencia

de inicio de cotización, con solo una parte de la cartera invertida, que se suma al dividendo distribuido en junio de 2018 del 1,1%.

- Teniendo en cuenta la inversión realizada y comprometida a fecha actual, podemos confirmar que se ha alcanzado ya más de un 90% del objetivo de inversión total previsto por la Sociedad, quedando algo menos de 30 millones de euros para completar dicho objetivo.
- Para ello, se está negociando en la actualidad un segundo tramo de financiación con diversas entidades financieras, considerando que se podrá cerrar en las mismas condiciones ventajosas que el tramo anterior.
- Teniendo en cuenta la cartera actual y la financiación conseguida y en marcha, la Sociedad considera que, una vez revisadas las estimaciones y el plan de negocio, se podrán alcanzar de forma holgada los objetivos previstos de rentabilidad para los inversores.

A continuación, se presentan a efectos informativos los Resultados obtenidos a 30 de junio de 2018 y las nuevas estimaciones anuales para el cierre del ejercicio completo de 2018 respecto a la previsión publicada mediante hecho relevante el 22 de marzo de 2018 a la luz de los hechos mencionados:

### **Resultados a 30 de junio de 2018 y Revisión de estimación de resultados para el ejercicio 2018**

Durante el primer semestre de 2018 la Sociedad ha obtenido unos Ingresos Netos de 8,0 millones de euros y un EBITDA de 6,3 millones de euros. Estos resultados han sido posibles gracias al cumplimiento de los objetivos de inversión previstos por la Sociedad. Así, la Sociedad considera que estos resultados superan ligeramente los objetivos previstos para cumplir las previsiones de cierre de ejercicio realizadas a marzo de 2018, esperando alcanzar los 17,5 millones de Ingresos Netos y 14,1 millones de EBITDA al final del ejercicio.

No obstante, el Resultado Neto del primer semestre se encuentra afectado por ajustes contables que suponen un total de 3,9 millones de euros. Es importante resaltar que estos ajustes son meramente contables, por lo que no alteran los objetivos de rentabilidad inicialmente previstos por ORES SOCIMI para sus inversores. Estos ajustes se derivan principalmente de:

- Criterios de Contabilización de Amortizaciones de Activos: las sociedades tenedoras de activos en Portugal presentan un perfil de amortizaciones superior al inicialmente previsto por la Sociedad, principalmente por un mayor peso de las instalaciones (con una amortización más rápida frente a los inmuebles) sobre el valor total contable del activo y la aplicación de un mayor ratio de depreciación para ajustarse a las normas de contabilidad. Estos ajustes tienen un impacto contable de 371 mil euros en las cuentas del primer semestre de ORES SOCIMI y se prevé que representen alrededor de 581 mil euros para el total del ejercicio 2018. Por otro lado, la mayor depreciación de activos tiene un impacto positivo en los activos de Portugal derivado de un menor gasto fiscal.
- Criterios de Contabilización de determinados Gastos de Adquisición no Recurrentes: la amortización anticipada de determinados préstamos existentes en las sociedades propietarias de los activos pertenecientes a Blackstone adquiridos por la Sociedad en enero de 2018 (según Hecho relevante publicado el 30 de enero de 2018), supuso un coste de 845 mil euros que ya fue considerado por la Sociedad en el precio de compra. Siguiendo los criterios contables vigentes, la Sociedad ha registrado este importe como mayor coste financiero del ejercicio, aunque estaba ya considerado como parte del precio de adquisición, por lo que en ningún caso representa un mayor coste para la Sociedad.
- Ajustes no Recurrentes en la Valoración de los Activos: aunque las valoraciones RICS realizadas por un experto independiente a junio de 2018 suponen una revalorización global de la cartera de más de

7 millones de euros respecto a su valor neto contable, de acuerdo con las normas de contabilidad españolas las cuentas a 30 de junio de 2018 solo recogen los ajustes negativos de valoración, que suponen un incremento de la partida de amortizaciones y depreciaciones por deterioros de 2,8 millones de euros al no tener en cuenta revalorizaciones positivas por más de 10 millones de euros. Estos ajustes no suponen una salida real de caja de la Sociedad, no teniendo impacto negativo en la rentabilidad para el accionista, que realmente se ve favorecida por la revalorización global positiva de la cartera en solo unos meses tras su adquisición.

Excluyendo los ajustes no recurrentes, el Resultado de Neto Normalizado de la Sociedad alcanza los 3,0 millones de euros para el primer semestre, previendo alcanzar los 5,8 millones de euros para el cierre del ejercicio, superando las previsiones realizadas a marzo de 2018 si excluimos también el efecto del cambio en la política de amortizaciones de los activos en Portugal antes mencionado. La caja generada por la Sociedad (Resultado Neto Normalizado más Amortizaciones y Depreciaciones) alcanza los 5,3 millones de euros en el primer semestre, previendo alcanzar los 10,9 millones de euros al cierre del ejercicio frente a los 10,7 millones de euros previstos. En base a estas previsiones de generación de caja, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que se podrá aprobar un reparto de dividendos superior al 4,5% respecto al precio de referencia de inicio de cotización con cargo a los resultados del ejercicio 2018 y a reservas voluntarias de libre disposición.

Es importante resaltar que estos resultados se han alcanzado en un ejercicio en el que la Sociedad está todavía en periodo de inversión y en el que las nuevas inversiones realizadas se han ido materializando progresivamente entre finales de enero, mayo y junio, por lo que solo se recogen unos meses de ingresos de una parte importante de la cartera. En este sentido, y dado que a fecha actual se encuentra ya invertido más de un 90% del objetivo de inversión total de la Sociedad, podemos ser optimistas respecto al cumplimiento holgado de los objetivos de rentabilidad fijados para los próximos ejercicios.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS cifras en miles de euros	Ejercicio 2018 (Junio)			
	Previsión 2018 (Anual)	(2) Previsión 2018 (1er Semestre)	(1) Real 2018 (1er Semestre)	Desviación (1/2)
<b>Ingresos netos</b>	<b>17.636</b>	<b>7.799</b>	<b>7.971</b>	2,2%
(-) Remuneración de los Gestores	(2.200)	(1.113)	(1.152)	3,4%
(-) Gastos de estructura	(1.165)	(620)	(546)	-13,5%
<b>EBITDA</b>	<b>14.270</b>	<b>6.066</b>	<b>6.272</b>	3,3%
EBITDA sobre Ingresos netos	80,92%	77,79%	78,70%	
(-) Gastos financieros	(2.754)	(697)	(1.501)	53,5%
(-) Amortizaciones / depreciaciones	(4.516)	(1.960)	(5.045)	61,2%
(-) Impuesto sobre sociedades	(815)	(426)	(311)	-36,7%
<b>Resultado neto</b>	<b>6.185</b>	<b>2.983</b>	<b>(585)</b>	<b>-119,6%</b>
Resultado neto sobre Ingresos netos	35,07%	38,26%	-7,34%	

(2) Previsión 1er Semestre considerada por la Sociedad en la elaboración de la previsión anual de 2018 publicada en el DIIM.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS cifras en miles de euros	Ejercicio 2018		
	(2) Previsión 2018 (Anual)	(1) Previsión Actualizada 2018 (Anual)	Desviación (1/2)
<b>Ingresos netos</b>	<b>17.636</b>	<b>17.461</b>	-1,0%
(-) Remuneración de los Gestores	(2.200)	(2.155)	-2,1%
(-) Gastos de estructura	(1.165)	(1.182)	1,4%
<b>EBITDA</b>	<b>14.270</b>	<b>14.124</b>	-1,0%
EBITDA sobre Ingresos netos	80,92%	80,89%	
(-) Gastos financieros	(2.754)	(3.308)	16,7%
(-) Amortizaciones / depreciaciones	(4.516)	(7.487)	39,7%
(-) Impuesto sobre sociedades	(815)	(725)	-12,5%
<b>Resultado neto</b>	<b>6.185</b>	<b>2.604</b>	<b>-137,5%</b>
Resultado neto sobre Ingresos netos	35,07%	14,92%	

Seguimos fieles a nuestra estrategia de inversión, la cual se basa en buenas ubicaciones, predominantemente en áreas urbanas, diversidad de operadores de primer nivel, así como de rentas sostenibles a largo plazo, con el objetivo último de seguir siempre en concordancia con el ritmo de inversión establecido.

Se reitera lo indicado en los apartados 1.14.2 y 1.14.3 del DIIM, sobre los criterios utilizados para la realización de las estimaciones y las asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, 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. Si no obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% pudieran ser significativas, se comunicaría como Hecho Relevante al Mercado.

Finalmente, y en los mismos términos que se expresó en el apartado 1.14.5 del DIIM, ha de reiterarse que la información financiera incluida más arriba 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 Hecho Relevante. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado. Se recogen 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. En consecuencia, 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 presente Hecho Relevante.

Atentamente,

Don Iñigo Dago  
Secretario no Consejero del Consejo de Administración  
Olimpo Real Estate SOCIMI S.A.