



## AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 22 de enero de 2020

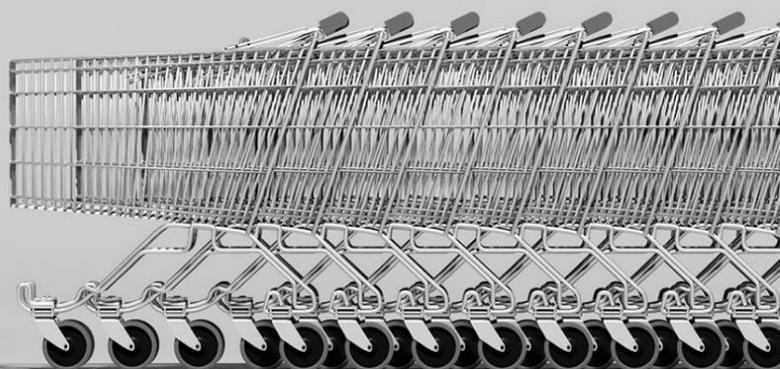
En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018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

### Hecho Relevante

Se adjunta el informe referente a la actividad de Ores SOCIMI desde el inicio de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2019.

Atentamente,

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



# Informe Trimestral

## 4° Trimestre 2019

bankinter  
investment

## Resumen del Fondo

Activos objetivo	Superficies comerciales
Geografía	España, Portugal
Formato	SOCIMI
Fecha de lanzamiento	Diciembre 2016
Capital	€196,7M
- Grupo Bankinter	€19,8M
- Socio Gestor	€7,4M
Capital desembolsado	€196,7M (100%)
Capital invertido	100%
Inversión (GAV)	€382,3M
Apalancamiento (LTV)	46,7%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	<b>SONAE SIERRA</b>
Retorno anual medio objetivo <sup>1</sup>	>4,0%
TIR neta objetivo <sup>2</sup>	>7,0%

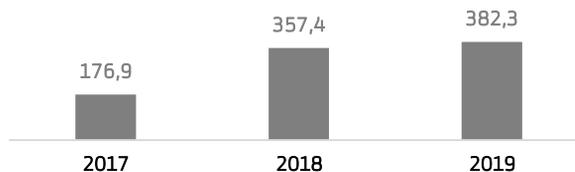
Nota: Datos a 31 de diciembre de 2019.

## Rentabilidad

### Dividendos (€M)



### Valor bruto de activos - GAV (€M)



## Localización de la Cartera



Nota: Datos a 31 de diciembre de 2019.

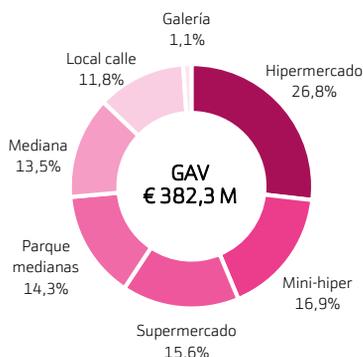
- Forum Artea
- Forum Galaria
- Media Markt Braga
- Mercadona Oviedo
- Portimão RP
- Aldi Sanlúcar de Barrameda
- Continente Cacem
- Continente Bom Dia Caparica
- Continente Bom Dia P. da Légua
- Continente Bom Dia Braga
- Pingo Doce Alta Lisboa
- Carrefour Logroño
- Eroski Calahorra
- Eroski Tolosa
- Eroski Guernika
- Decathlon Berango
- CM Mem Martins
- CM Quinta do Conde
- CM Leiria
- CM St. Antonio dos Cavaleiros
- LS Worten Leiria
- LS Sportzone Leiria
- Mercadona Mejorada del Campo
- Tim Hortons Alcalá
- Mango León
- Stradivarius Vigo
- Stradivarius Vitoria
- Stradivarius Mallorca
- Stradivarius Pamplona
- Milenium RP
- Mercadona Humanes
- Dia Getafe
- Conforama Santander
- Mango Vigo
- Stradivarius Burgos
- Mercadona Granada
- Zara Kids San Sebastián

## Desglose de la Cartera

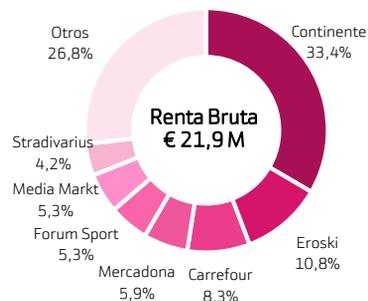
### Localización



### Tipología



### Inquilino



Nota: Datos a 31 de diciembre de 2019.

1. Distribución de caja a los inversores, como dividendo o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo. Calculado sobre un plazo de medición de 7 años y sobre el Valor Nominal del precio de referencia de incorporación al MAB de la acción (1 Euro).  
 2. Calculado sobre un plazo de medición de 7 años y sobre el Valor Nominal del precio de referencia de incorporación al MAB de la acción (1 Euro).

## Análisis del sector

El año 2019 volvió a marcar un nuevo récord en inversión en activos en operación en España con un volumen de transacciones de €12,7Bn considerando oficinas, retail, logístico, hotelero, residencial en alquiler y alternativos, según el último informe de BNP Paribas Real Estate, lo que representa un incremento del 5% respecto al año anterior. El mercado español sigue mostrando un gran atractivo para el inversor internacional por las rentabilidades ofrecidas para esta tipología de activos en comparación con otros países europeos, alimentado por la elevada liquidez de los inversores, el entorno de tipos bajos y la escasez de productos financieros que ofrezcan rentabilidades similares.

La inversión en el sector retail en España ha alcanzado en 2019 los €1.965M, una cifra normalizada tras los años de récord registrados en 2017 y 2018, como consecuencia principalmente de la ausencia de operaciones relativas a grandes portafolios. Las operaciones más destacadas del último período analizado han sido la venta del centro comercial Puerto Venecia en Zaragoza por €475M, la compra por parte de un grupo de inversores de la futura tienda "flagship" de Primark en plaza Cataluña de Barcelona, la compra del local comercial ubicado en la calle Serrano 7 de Madrid por parte de Mutuallid de la Abogacía o la venta del centro comercial San Vicente Outlet a UBS.

El papel de la tienda física está cambiando y ahora busca ofrecer una experiencia que no puede replicarse online, en la que los clientes pueden interactuar con los productos, el personal y la propia marca. Por ello, el espacio adecuado en la ubicación correcta seguirá atrayendo a consumidores y generando rentabilidades para los retailers y los inversores. Además, las tiendas físicas tienen un papel cada vez más fundamental en las recogidas de compras online y las devoluciones.

Asimismo, el sector retail mantiene su buen comportamiento en Portugal, alimentado por una economía en crecimiento y una tendencia positiva en el consumo. La inversión en retail superó los €550M en activos según el último informe disponible de Cushman & Wakefield con datos a tercer trimestre de 2019, siendo la compra conjunta de Algarve Shopping y Albufeira Retail Park por €179M la mayor transacción del año.

En este sentido, la demanda de espacio siguió liderada por los locales comerciales con un 60% de los nuevos contratos de arrendamiento. Los centros comerciales representaron un porcentaje significativo estimado en el 19% debido principalmente a la renovación y expansión de los ya existentes, liderado por el sector restauración, en línea con años anteriores y alimentado por el turismo creciente en el país.

## Operaciones realizadas y cartera actual

Ores se encuentra actualmente totalmente invertido, habiendo finalizado la inversión el pasado mes de junio de 2019. Desde su lanzamiento, Ores ha construido una cartera diversificada de activos, con ubicaciones urbanas en las principales ciudades de España, operadores de primer nivel como inquilinos y contratos de arrendamiento estables y de larga duración.

Esto ha sido posible tras un importante esfuerzo de identificación y estudio de oportunidades, habiendo analizado más de 700 activos inmobiliarios en rentabilidad por un importe que supera los €7Bn. La sociedad ha mantenido los niveles establecidos de calidad y variedad de producto, con una fuerte diversificación en cuanto a localización y operadores, siendo éstos de primer nivel, y habiendo cerrado contratos de obligado cumplimiento en todas las operaciones.

## Principales características de la inversión

A 31 de diciembre de 2019, Ores cuenta con un portafolio de 37 activos de primer nivel que componen una cartera atractiva valorada en €382,3M. La cartera actual presenta una buena diversificación en términos de:

- Localización: más de 20 ubicaciones en las principales ciudades de España y Portugal;
- Tipología: hipermercados y supermercados, parques de medianas, medianas comerciales y locales en calles principales de grandes ciudades;
- Inquilinos: Continente, Mercadona, Media Markt, Stradivarius, Zara Kids, Mango, Aldi, Forum Sport y Decathlon, entre otros.

La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) se sitúa cerca de los 30 años, con plazo de obligado cumplimiento (WAULB) que supera los 10 años, lo que proporciona una mayor visibilidad de los flujos de caja presentes y futuros. Asimismo, la tasa de ocupación se sitúa prácticamente en el 100%.

La tipología de hipermercados/supermercados/ mini-hiper concentró un 61,9% del total de las rentas generadas, seguida por los parques de medianas con un 14,3%, las medianas comerciales con el 13,5% y los locales en calle superan el 9% del total. En cuanto al desglose de la superficie bruta alquilable, cabe destacar que el 50,3% de la cartera corresponde con ubicaciones de primer nivel como Lisboa, Madrid y Leiria.

## Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de Ores genera rentas brutas recurrentes de €22M, lo que supone una rentabilidad superior al 5% sobre la inversión. El grado de apalancamiento se situó en el 46,7%. Gracias a ello, desde el lanzamiento del vehículo se ha repartido un cupón del 2,5% en 2018 y, tras finalizar el período de inversión, del 5,8% en 2019, frente a un retorno medio anual objetivo durante la vida del vehículo del 4,0%. Las condiciones positivas en las que se ha invertido la cartera actual animan a ser optimistas respecto al cumplimiento de los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas.

Adicionalmente, el valor bruto de los activos (GAV) a 31 de diciembre de 2019 ascendió a €382,3M según experto independiente, lo que supone un incremento de valor de 4% respecto al precio de compraventa de los activos.

Detalle de la cartera de inversión (I)



**MERCADONA OVIEDO**  
Oviedo

**Fecha de Adquisición** Mayo 2017

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** C/ Monte Cerrau, 4

**Superficie Alquilable** 2.750 m2

**Principales Inquilinos** Mercadona



**ALDI CÁDIZ**  
San Lúcar de Barrameda

**Fecha de Adquisición** Julio 2017

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** C/ de Guzmán el Bueno

**Superficie Alquilable** 2.085 m2

**Principales Inquilinos** Aldi



**PINGO DOCE LISBOA**  
Lisboa

**Fecha de Adquisición** Agosto 2017

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Avda. Mª Helena Vieira da Silva

**Superficie Alquilable** 2.200 m2

**Principales Inquilinos** Pingo Doce



**CARREFOUR EL BERCEO**  
Logroño

**Fecha de Adquisición** Septiembre 2017

**Tipo de Activo** Hipermercado

**Localización** C/ Río Lomo

**Superficie Alquilable** 14.912 m2

**Principales Inquilinos** Carrefour



**EROSKI CALAHORRA**  
Calahorra

**Fecha de Adquisición** Septiembre 2017

**Tipo de Activo** Hipermercado

**Localización** C/ Logroño, Calahorra

**Superficie Alquilable** 10.252 m2

**Principales Inquilinos** Eroski



**EROSKI TOLOSA**  
Tolosa

**Fecha de Adquisición** Septiembre 2017

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Barrio San Blas, Tolosa

**Superficie Alquilable** 4.147 m2

**Principales Inquilinos** Eroski



**EROSKI GUERNICA**  
Vizcaya

**Fecha de Adquisición** Septiembre 2017

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Txaporta, Gernika-Lumo

**Superficie Alquilable** 4.348 m2

**Principales Inquilinos** Eroski



**CONTINENTE CACEM**  
Sintra

**Fecha de Adquisición** Octubre 2017

**Tipo de Activo** Hipermercado

**Localización** Rua Marquês do Pombal

**Superficie Alquilable** 5.500 m2

**Principales Inquilinos** Continente



**CONTINENTE CHARNECA DA CAPARICA**  
Setúbal

**Fecha de Adquisición** Octubre 2017

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Rua Andrade C. Caparica

**Superficie Alquilable** 3.300 m2

**Principales Inquilinos** Continente



**CONTINENTE PADRÃO DA LÉGUA**  
Oporto

**Fecha de Adquisición** Octubre 2017

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Rua Nova do Seixo

**Superficie Alquilable** 2.500 m2

**Principales Inquilinos** Continente



**CONTINENTE BRAGA**  
Braga

**Fecha de Adquisición** Octubre 2017

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Rua Manuel Carneiro

**Superficie Alquilable** 3.000 m2

**Principales Inquilinos** Continente



**CONTINENTE MODELO MEM MARTINS**  
Mem Martins

**Fecha de Adquisición** Enero 2018

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Rua Dos Cascais

**Superficie Alquilable** 5.004 m2

**Principales Inquilinos** Continente



**CONTINENTE MODELO**  
Quinta do Monde

**Fecha de Adquisición** Enero 2018

**Tipo de Activo** Hipermercado

**Localización** Avenida Cova dos Vidros

**Superficie Alquilable** 5.557 m2

**Principales Inquilinos** Continente



**CONTINENTE LOURES**  
Santo Antonio Dos Cavaleiros

**Fecha de Adquisición** Enero 2018

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Quinta Casal de Pipa

**Superficie Alquilable** 17.671 m2

**Principales Inquilinos** Continente



**CONTINENTE LEIRIASC**  
Leiria

**Fecha de Adquisición** Enero 2018

**Tipo de Activo** Hipermercado

**Localización** Rua do Alto do Vieiro

**Superficie Alquilable** 16.910 m2

**Principales Inquilinos** Continente



**MERCADONA MEJORADA**  
Mejorada del Campo

**Fecha de Adquisición** Febrero 2018

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** C/ Esla, s/n

**Superficie Alquilable** 8.000 m2 (dos parcelas)

**Principales Inquilinos** Mercadona

Detalle de la cartera de inversión (II)



**MERCADONA HUMANES**  
Humanes

**Fecha de Adquisición** Octubre 2018

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** C/ Santiago Ramón y Cajal

**Superficie Alquilable** 2.335 m2

**Principales Inquilinos** Mercadona



**DIAGETAFE**  
Getafe

**Fecha de Adquisición** Octubre 2018

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** C/ Ramón y Cajal 4

**Superficie Alquilable** 1.956 m2

**Principales Inquilinos** Dia



**MERCADONA GRANADA**  
Granada

**Fecha de Adquisición** Abril 2019

**Tipo de Activo** Supermercado

**Localización** Avda. Juan Pablo II 23

**Superficie Alquilable** 3.296 m2

**Principales Inquilinos** Mercadona



**PORTIMAO RETAIL CENTER**  
Portimao

**Fecha de Adquisición** Mayo 2017

**Tipo de Activo** Parque de Medianas

**Localización** Rua de São Pedro

**Superficie Alquilable** 11.967 m2

**Principales Inquilinos** Worten, C&A, Kiwoko, B. King



**MILENIUM RETAIL PARK**  
Majadahonda

**Fecha de Adquisición** Julio 2018

**Tipo de Activo** Parque de Medianas

**Localización** Calle Azafrán 13

**Superficie Alquilable** 11.353 m2

**Principales Inquilinos** Media Markt, Aldi, Toys'R'Us



**FORUM SPORT ARTEA**  
Bilbao

**Fecha de Adquisición** Marzo 2017

**Tipo de Activo** Mediana Comercial

**Localización** Centro Comercial Artea

**Superficie Alquilable** 4.290 m2

**Principales Inquilinos** Forum Sport, TiendAnimal



**FORUM SPORT GALERIA**  
Pamplona

**Fecha de Adquisición** Marzo 2017

**Tipo de Activo** Mediana Comercial

**Localización** Parque Comercial Galeria

**Superficie Alquilable** 4.118 m2

**Principales Inquilinos** Forum Sport, JYSK



**MEDIA MARKET BRAGA**  
Braga

**Fecha de Adquisición** Mayo 2017

**Tipo de Activo** Mediana Comercial

**Localización** Rua da Senra

**Superficie Alquilable** 4.986 m2

**Principales Inquilinos** Media Markt



**DECATHLON BERANGO**  
Bilbao

**Fecha de Adquisición** Octubre 2017

**Tipo de Activo** Mediana Comercial

**Localización** Kesnea Kalea 2, Berango

**Superficie Alquilable** 4.999 m2

**Principales Inquilinos** Decathlon



**CONFORAMA SANTANDER**  
Santander

**Fecha de Adquisición** Octubre 2018

**Tipo de Activo** Mediana Comercial

**Localización** Av. Nueva Montaña 2C

**Superficie Alquilable** 8.000 m2

**Principales Inquilinos** Conforama



**WORTEN LEIRIA SHOPPING**  
Leiria

**Fecha de Adquisición** Enero 2018

**Tipo de Activo** Galeria

**Localización** R. do Alto do Vieiro

**Superficie Alquilable** 1.462 m2

**Principales Inquilinos** Worten



**SPORTZONE LEIRIA SHOPPING**  
Leiria

**Fecha de Adquisición** Enero 2018

**Tipo de Activo** Galeria

**Localización** R. do Alto do Vieiro

**Superficie Alquilable** 820 m2

**Principales Inquilinos** Sportzone



**TIM HORTONS ALCALÁ 157**  
Madrid

**Fecha de Adquisición** Mayo 2018

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Alcalá 157, Madrid

**Superficie Alquilable** 381 m2

**Principales Inquilinos** Tim Hortons



**MANGO LEÓN**  
León

**Fecha de Adquisición** Mayo 2018

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Calle Ordoño II, 13

**Superficie Alquilable** 745 m2

**Principales Inquilinos** Mango



**STRADIVARIUS VIGO**  
Vigo

**Fecha de Adquisición** Junio 2018

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Rua de Urzaiz 28

**Superficie Alquilable** 700 m2

**Principales Inquilinos** Stradivarius



**STRADIVARIUS VITORIA**  
Vitoria

**Fecha de Adquisición** Junio 2018

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Calle de los Fueros 23

**Superficie Alquilable** 450 m2

**Principales Inquilinos** Stradivarius

## Detalle de la cartera de inversión (III)



### STRADIVARIUS PAMPLONA

Pamplona



**Fecha de Adquisición** Junio 2018

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Calle Emilio Arrieta 2

**Superficie Alquilable** 430 m<sup>2</sup>

**Principales Inquilinos** Stradivarius



### STRADIVARIUS MALLORCA

Mallorca



**Fecha de Adquisición** Junio 2018

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Plaza del Olivar 1

**Superficie Alquilable** 350 m<sup>2</sup>

**Principales Inquilinos** Stradivarius



### MANGO VIGO

Vigo



**Fecha de Adquisición** Diciembre 2018

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Calle Príncipe 55

**Superficie Alquilable** 1.107 m<sup>2</sup>

**Principales Inquilinos** Mango



### STRADIVARIUS BURGOS

Burgos



**Fecha de Adquisición** Marzo 2019

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Calle de la Moneda 13

**Superficie Alquilable** 724 m<sup>2</sup>

**Principales Inquilinos** Stradivarius



### ZARA KIDS SAN SEBASTIÁN

San Sebastián



**Fecha de Adquisición** Junio 2019

**Tipo de Activo** Local de calle

**Localización** Calle San Marcial 26

**Superficie Alquilable** 729 m<sup>2</sup>

**Principales Inquilinos** Zara Kids

- Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper
- Parque de medianas
- Mediana comercial
- Local de calle / Galería

## Calendario

### Enero 2020

- Hecho relevante sobre las participaciones accionariales significativas.
- Publicación del informe de actividad hasta 31 de diciembre de 2019.

### Marzo de 2020

- Publicación de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2019 e informe de estructura organizativa y sistema de control interno.
- Informe de valoración de los activos de la cartera a 31 de diciembre de 2019.

### Abril 2020

- Publicación de la convocatoria de la junta general ordinaria de accionistas 2020.
- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2020.

### Mayo 2020

- Publicación de los acuerdos de la junta general ordinaria.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

### Julio 2020

- Hecho relevante sobre las participaciones accionariales significativas.
- Publicación del informe de actividad hasta el 30 de junio de 2020.

## Disclaimer

### LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ESTE INFORME NO ESTÁ AUDITADA

Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante "ORES") es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de tipo comercial en España y Portugal.

La compañía es una sociedad anónima española acogida al régimen especial SOCIMI (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil español (MAB).

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, ORES no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información esta sujeta a cambios sin previo aviso. ORES no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso.

El presente documento no constituye, bajo ningún concepto una oferta de compra, venta, recomendación de inversión, ni suscripción o negociación de valores u otros instrumentos. Cualquier decisión de compra-venta o inversión debería aprobarse teniendo en cuenta la totalidad de la información pública disponible y no fundamentarse, exclusivamente, en el presente documento.

El inversor que acceda al presente documento deberá tener en cuenta que los valores o instrumentos a los que se refiere pueden no ser adecuados a sus objetivos de inversión o a su posición financiera.

ORES no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.

**bankinter  
investment**

---

Abrir la mente es capital.

Inversiones alternativas

Bankinter Investment  
Pº Eduardo Dato, 18  
28010 - Madrid (España)