



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 16 de abril de 2020

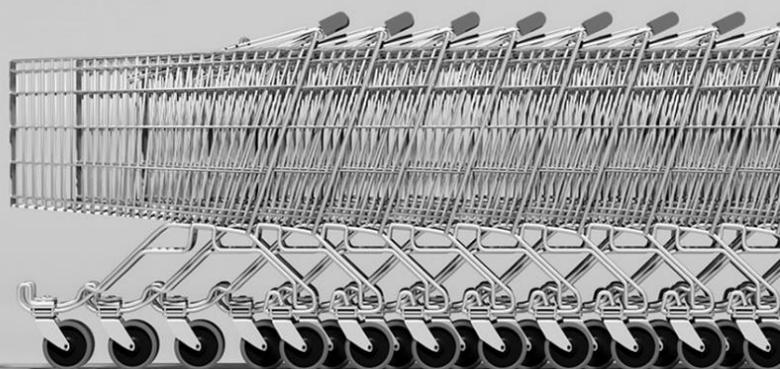
En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 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 marzo de 2020.

Atentamente,

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



Informe Trimestral

1^{er} Trimestre 2020

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 invertido	100%
Inversión (GAV)	€382,3M
Apalancamiento (LTV)	46,7%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	SONAE SIERRA
Retorno anual medio objetivo ¹	>4,0%
TIR neta objetivo ²	>7,0%

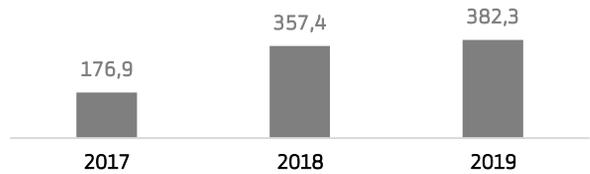
Nota: Datos a 31 de marzo de 2020.

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



Valor bruto de activos - GAV (€M)



Localización de la cartera



1. Forum Artea
2. Forum Galaria
3. Media Markt Braga
4. Mercadona Oviedo
5. Portimão RP
6. Aldi Sanlúcar de Barrameda
7. Continente Cacem
8. Continente Bom Dia Caparica
9. Continente Bom Dia P. da Légua
10. Continente Bom Dia Braga
11. Pingo Doce Alta Lisboa
12. Carrefour Logroño
13. Eroski Calahorra
14. Eroski Tolosa
15. Eroski Guernika
16. Decathlon Berango
17. CM Mem Martins
18. CM Quinta do Conde
19. CM Leiria
20. CM St. Antonio dos Cavaleiros
21. LS Worten Leiria
22. LS Sportzone Leiria
23. Mercadona Mejorada del Campo
24. Tim Hortons Alcalá
25. Mango León
26. Stradivarius Vigo
27. Stradivarius Vitoria
28. Stradivarius Mallorca
29. High-Street Pamplona
30. Milenium RP
31. Mercadona Humanes
32. Dia Getafe
33. Conforama Santander
34. Mango Vigo
35. Stradivarius Burgos
36. Mercadona Granada
37. Zara Kids San Sebastián

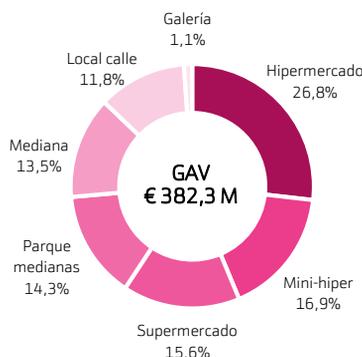
Nota: Datos a 31 de marzo de 2020.

Desglose de la cartera

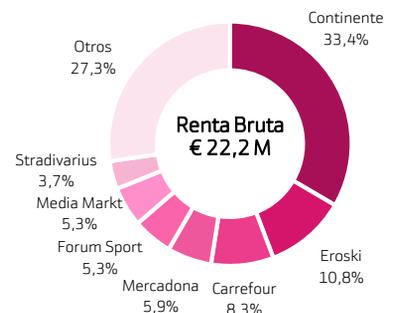
Localización



Tipología



Inquilino



Nota: Datos a 31 de marzo de 2020.

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).
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).

Análisis del sector

En los primeros dos meses de 2020, la actividad comercial se ha mantenido intensa. La ocupación y las rentas han mantenido la tendencia al alza en parques de medianas y medianas comerciales, mientras las rentas prime de locales en calle se han mantenido estables. Sin embargo, el primer trimestre del 2020 está marcado por la expansión del COVID-19 en marzo. Una de las principales consecuencias del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España el 14 de marzo fue la orden de cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de los de primera necesidad hasta el 25 de abril, tras la última aprobación del Consejo de Ministros. Asimismo, el 19 de marzo el Gobierno de Portugal declaró el Estado de Emergencia, donde de igual forma que en el caso español, se ordenó el cierre de las superficies comerciales que no se consideraban esenciales. En este sentido, se define al sector de alimentación como de primera necesidad, de modo que se mantienen abiertas las superficies comerciales como los supermercados, frente a otros espacios comerciales considerados como no esenciales, esto es, parques de medianas, tiendas a pie de calle, medianas comerciales, etc. y que, por tanto, están cerrados.

En el sector retail, las empresas que cuenten con una sólida imagen de marca gracias a una presencia potente en el canal físico y una infraestructura online que permita entregas a domicilio, serán las más beneficiadas en la recuperación de sus cifras de negocio una vez se vuelva a una situación de normalidad y finalice el confinamiento. Según expertos del sector, se espera que el consumo en el retail se recupere en su totalidad a principios del próximo año. Por otra parte, el sector de alimentación ha visto aumentada su demanda tanto en el canal físico como en el online, si bien, el canal físico sigue siendo claramente dominante ya que, actualmente, las compras online en supermercados en España suponen sólo el 2,4% del total.

En estos momentos de incertidumbre resulta muy complicado hacer estimaciones sobre el impacto del COVID-19 en la economía global. No obstante lo anterior y aunque hay una alta probabilidad de recesión a nivel mundial en el año 2020, se espera una recuperación de la inversión para el segundo semestre del año, puesto que los activos inmobiliarios ofrecen una mayor rentabilidad en comparación con otra tipología de inversiones, especialmente en un entorno de tipos bajos y constantes inyecciones de liquidez por parte de los bancos centrales.

Operaciones realizadas y cartera actual

ORES se encuentra totalmente invertido desde junio de 2019, contando con una cartera de 37 activos de los que 21 son supermercados e hipermercados, considerados de primera necesidad y que, por tanto, permanecen abiertos al público de forma total o parcial. Esta tipología de activos representa aproximadamente el 64% de las rentas anuales generadas por la Sociedad, es decir, aproximadamente €14M y, por el momento, no se prevé un impacto en dichas rentas por la situación actual en la medida en que permanecen operativos y con elevado volumen de actividad. Estos ingresos cubren holgadamente los gastos recurrentes anuales (operativos y financieros) de la Sociedad.

Por el contrario, el resto de inquilinos comerciales sí se han visto afectados por los Estado de Alarma y Emergencia decretados en España y Portugal, respectivamente, ya que se han visto obligados al cese temporal de su actividad. Por ello, dichos inquilinos se han puesto en contacto con el gestor y, alegando causa de fuerza mayor, buscan alternativas en el pago de la renta hasta que se recupere la normalidad. En estos momentos, el socio gestor está analizando caso por caso la situación individual de cada uno de los operadores, valorando opciones que permitan paliar las consecuencias que esta situación sobrevenida pueda llegar a provocar, defendiendo en todo caso los intereses de la Sociedad y de sus accionistas. La estrategia de negociación se basa en aplazamientos, moratorias y bonificaciones de rentas, antes que en condonaciones de las rentas.

Principales características de la inversión

A 31 de marzo de 2019, ORES cuenta con un portfolio de 37 activos de primer nivel valorado en €382M y con un ratio de apalancamiento del 46,7%. La cartera actual presenta un elevado grado de diversificación en términos de: 1) Localización: más de 20 ubicaciones en las principales ciudades de España y Portugal; 2) Tipología: hipermercados y supermercados, parques de medianas, medianas comerciales y locales en calles principales de grandes ciudades; y 3) 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 un plazo de obligado cumplimiento (WAULB) que supera los 10 años, lo que proporciona una mayor visibilidad de los flujos de caja futuros. Asimismo, la tasa de ocupación se sitúa prácticamente en el 100%. La tipología de hipermercados/supermercados/ mini-hiper representa 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 a 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

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES genera unas rentas brutas recurrentes de €22M, lo que supone una rentabilidad superior al 5% sobre la inversión. Dado que el socio gestor se encuentra en pleno análisis de alternativas temporales sobre el pago de las rentas con los operadores comerciales, podría haber variaciones en esta cifra derivadas del cierre temporal de determinados comercios. No obstante, la Sociedad cuenta con una posición de caja que permite satisfacer holgadamente todos los compromisos financieros y operativos correspondientes al ejercicio, incluso en escenarios adversos donde no se cobrase ninguna renta de inquilinos comerciales, escenario que, por otra parte, se considera altamente improbable.

Debido al entorno de incertidumbre actual y siguiendo un criterio de prudencia, el Consejo de Administración ha decidido posponer la formulación de cuentas y, por tanto, la propuesta de distribución de dividendo, así como la convocatoria de la Junta General de Accionistas (se cumplirá con los plazos legales a tal efecto) hasta tener una mayor visibilidad de la situación. A la vista de la posición de solvencia y liquidez financiera del vehículo, el Consejo de Administración considera que se podrá repartir un dividendo con cargo a las cuentas de 2019 en línea con los compromisos de rentabilidad anual establecidos inicialmente.

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. M^a 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 LEIRIA SC
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



DIA GETAFE
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)



HIGH-STREET PAMPLONA

Pamplona



Fecha de Adquisición Junio 2018

Tipo de Activo Local de calle

Localización Calle Emilio Arrieta 2

Superficie Alquilable 430 m2

Principales Inquilinos Vacío actualmente, en proceso de comercialización con varios inquilinos potenciales



STRADIVARIUS MALLORCA

Mallorca



Fecha de Adquisición Junio 2018

Tipo de Activo Local de calle

Localización Plaza del Olivar 1

Superficie Alquilable 350 m2

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 m2

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 m2

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 m2

Principales Inquilinos Zara Kids



Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper



Parque de medianas



Mediana comercial



Local de calle / Galería

Calendario

Abril 2020

- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2020.

Mayo 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.
- Publicación de la convocatoria de la junta general ordinaria de accionistas 2020.

Junio 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)