



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 20 de julio de 2020

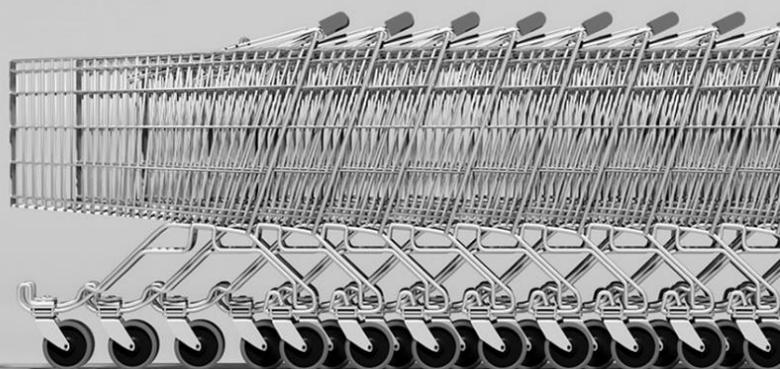
En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018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

Otra Información Relevante

Se adjunta el informe referente a la actividad de Ores SOCIMI durante el segundo trimestre de 2020.

Atentamente,

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



Informe Trimestral

2º 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%

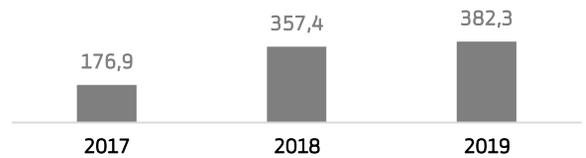
Nota: Datos a 30 de junio de 2020.

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



Valor bruto de activos - GAV (€M)



Nota: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente.

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. High-Street Alcalá, Madrid
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

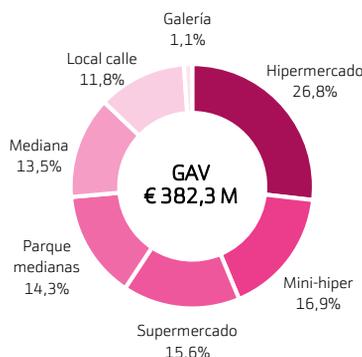
Nota: Datos a 30 de junio de 2020.

Desglose de la cartera

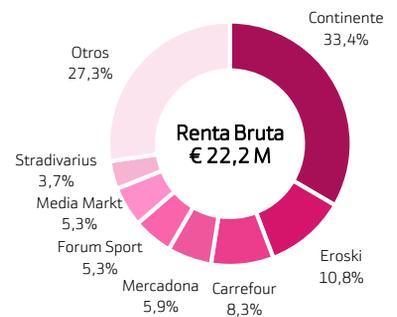
Localización



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

El segundo trimestre del año 2020 estuvo marcado por la expansión del COVID-19 a nivel global. El 14 de marzo de 2020 el Gobierno de España decretó el Estado de Alarma y, con ello, la orden de cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de los considerados de primera necesidad como los supermercados. En Portugal, el Gobierno declaró el Estado de Emergencia el 19 de marzo y, de la misma forma que en el caso español, se ordenó el cierre de las superficies comerciales que no se consideraban esenciales.

Por este motivo, en el sector *retail* se han registrado pocas transacciones inversoras durante este segundo trimestre del año, sólo con algunas pequeñas operaciones por debajo de los €5M. Aun así, el interés inversor por los supermercados ha ido creciendo en las últimas semanas y se estima que en el tercer trimestre se cierren algunas operaciones en este nicho.

En cuanto a las *yields*, según el último informe de la consultora JLL, se prevé un progresivo aumento de las rentabilidades prime a lo largo del año, marcado fundamentalmente por la incertidumbre en el consumo y el turismo. Dicho informe concluye indicando que todas las rentabilidades prime en el sector *retail* aumentan ligeramente en 10 puntos básicos al cierre del segundo trimestre de 2020, situándose en el entorno del 3,25% en *high-street* y del 5,00% en centros comerciales.

Tras la reapertura gradual de los comercios con el fin de las restricciones derivadas de las declaraciones de los Estados de Alarma y Emergencia en España y Portugal, respectivamente, las visitas reflejaban un descenso de aproximadamente el 29% con respecto a las cifras registradas un año antes, pese a tratarse de aperturas parciales y con aforos limitados. Según datos de la consultora CBRE, la recuperación de las afluencias avanza en España a un ritmo más rápido que en otros países.

En este contexto, se prevé que la velocidad de recuperación del *retail* sea diferente en cada actividad, siendo el de alimentación el primero en estabilizar sus niveles de actividad y ventas. Las tiendas de ropa, donde se lleva a cabo la desinfección de las prendas o el control del aforo, volverían a los niveles pre-COVID en el medio plazo y, en el caso de la restauración, con espacios de separación entre las mesas para garantizar la distancia de seguridad y su higienizan tras cada servicio, el ritmo de la recuperación dependerá del tipo de servicio ofrecido.

Operaciones realizadas y cartera actual

ORES se encuentra totalmente invertido desde junio de 2019, contando con una cartera de 37 activos. Tras las declaraciones del Estado de Alarma y de Emergencia en España y Portugal, el 52% de los activos de la Sociedad han seguido operando con normalidad durante el segundo trimestre del año. Estos activos, mayoritariamente supermercados e hipermercados, representan aproximadamente el 70% de las rentas estimadas pre-COVID de todo el portfolio para el año 2020 (€22,2M). El resto de inquilinos comerciales, que sí se vieron afectados por los cierres temporales decretados durante los Estados de Alarma y Emergencia, fueron reanudando progresivamente su actividad en línea con las distintas fases de la desescalada, cumpliendo con las medidas de restricción al área de ventas y aforo máximo permitido para garantizar la seguridad de los clientes y empleados, de forma que, actualmente, todos se encuentran abiertos.

A consecuencia del COVID-19, algunos inquilinos se pusieron en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas durante el período de cierre, tal y como se indicaba en la presentación de la Junta General de Accionistas del 29 de junio. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado caso por caso la situación individual de cada operador y, a la fecha del presente informe, se han alcanzado acuerdos sobre el 48% de los contratos en negociación, existiendo negociaciones abiertas y en fase avanzada con el restante 52%. Estos acuerdos contemplan aplazamientos temporales en el pago de la renta y bonificaciones comerciales. Por otra parte, hay 3 locales desocupados que se encuentran en proceso de comercialización con varios potenciales inquilinos, cuyas rentas pre-COVID representaban aproximadamente el 1% de las rentas totales estimadas para 2020.

Principales características de la inversión

A 30 de junio de 2020, ORES cuenta con un portfolio de 37 activos de primer nivel valorado en €382,3M 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 por encima de los 28 años, con un plazo de obligado cumplimiento (WAULB) que supera los 10 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros. Asimismo, la tasa de ocupación se sitúa en el 99% en términos de renta. 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 con el 9%. En cuanto a la superficie bruta alquilable, 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 €22,2M, lo que supone una rentabilidad bruta del 5,8%. Dado que el Socio Gestor se encuentra en pleno análisis de alternativas temporales sobre el pago de las rentas con algunos 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 posibles escenarios adversos considerados poco probables.

Por ello, el Consejo de Administración propuso y la Junta General de Accionistas (celebrada el 29 de junio) aprobó, junto al resto de puntos del orden del día, el reparto de un dividendo ordinario con cargo a resultados del ejercicio 2019 y reservas de €9,9M (equivalente al 5,0% del capital, por encima de los compromisos de rentabilidad anual establecidos inicialmente), cuyo pago tuvo lugar el 8 de julio.

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 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



DIAGETAFA

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



HIGH-STREET ALCALÁ 157

Madrid



Fecha de Adquisición Mayo 2018
Tipo de Activo Local de calle
Localización Alcalá 157, Madrid
Superficie Alquilable 381 m2
Principales Inquilinos Vacío actualmente, en proceso de comercialización con varios inquilinos potenciales



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

Julio 2020

- Distribución del dividendo ordinario con cargo a resultados del ejercicio 2019.
- Publicación de las participaciones accionariales significativas.
- Publicación del informe de actividad hasta el 30 de junio de 2020.

Octubre 2020

- Publicación del informe de actividad hasta el 30 de septiembre de 2020.

Enero 2021

- Publicación de las participaciones accionariales significativas.
- Publicación del informe de actividad hasta el 31 de diciembre 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)