



A BME GROWTH

Madrid, 19 de enero de 2021

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 3/2020 del BME Growth, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (“Ores SOCIMI”) pone en su conocimiento:

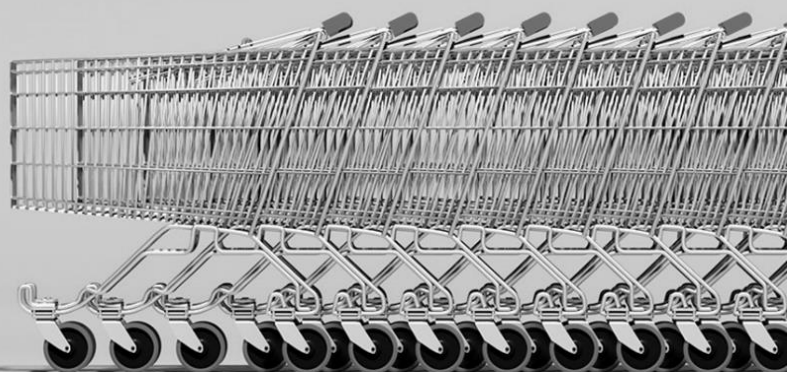
Otra Información Relevante

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

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



Informe Trimestral

4º Trimestre 2020

bankinter
investment

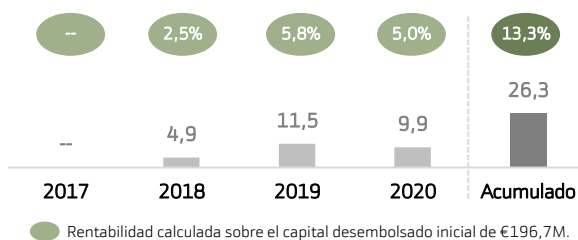
Resumen del Fondo

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)	€374,0M
Apalancamiento (LTV)	47,6%
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%

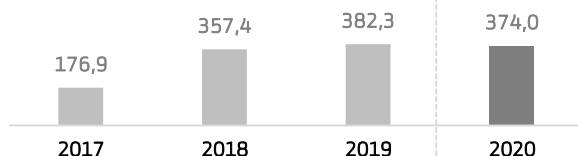
Nota: Datos a 31 de diciembre de 2020.

Rentabilidad

Distribuciones (€M)

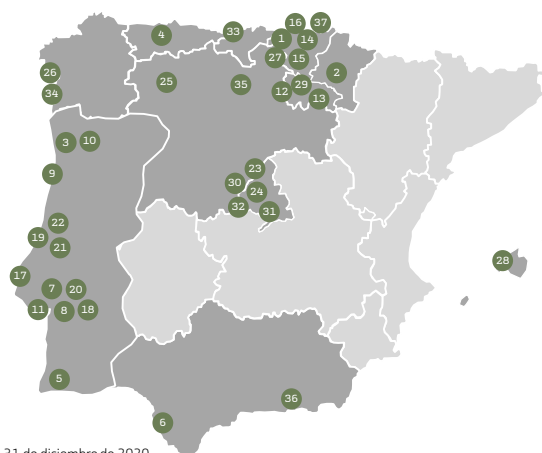


Valor bruto de activos - GAV (€M)



Nota: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Savills Aguirre Newman).

Localización de la cartera

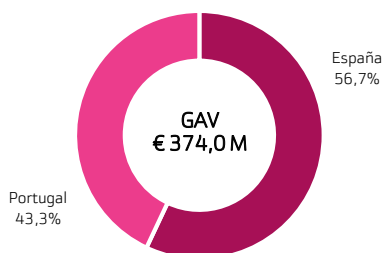


Nota: Datos a 31 de diciembre de 2020.

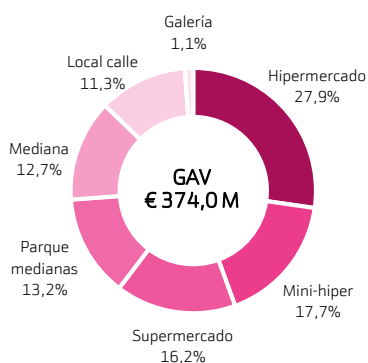
1. Forum Artea
2. Forum Galaria
3. Media Markt Braga
4. Mercadona Oviedo
5. Portimão RP
6. Aldi Sanlúcar de Barrameda
7. Continente Cacem
8. Continente Bom Dia Caparica
9. Continente Bom Dia P. da Légua
10. Continente Bom Dia Braga
11. Pingo Doce Alta Lisboa
12. Carrefour Logroño
13. Eroski Calahorra
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

Desglose de la cartera

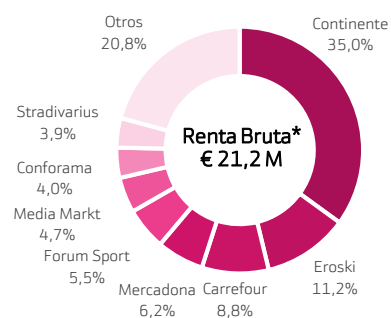
Localización



Tipología



Inquilino



(*) Renta bruta contractual actual, considerando los nuevos contratos de arrendamiento firmados y dejando fuera los 4 locales vacíos.
Nota: Datos a 31 de diciembre de 2020.

Análisis del sector

El cuarto trimestre del año ha seguido marcado por la incertidumbre provocada por la pandemia del COVID-19 y las nuevas medidas restrictivas, tanto a nivel nacional como regional, para intentar contener su expansión. Los sectores más afectados, junto con el turismo, han vuelto a ser el del comercio minorista y la hostelería ya que, nuevamente, han visto como se decretaban nuevas limitaciones a su aforo, superficie comercial y horario de apertura. En algunos casos concretos, incluso se han sufrido cierres temporales del negocio debido al avance del virus. Sin embargo, la llegada de la vacuna anima a ser optimistas en el medio plazo, confiando en que el proceso de vacunación e inmunidad se acelere en los próximos meses, permitiendo una recuperación paulatina de los sectores más afectados.

Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria, los sectores que se han mostrado más dinámicos en España y Portugal han sido el mercado logístico y el *retail*, según el último informe de BNP Paribas, debido a la venta de grandes portafolios de supermercados, hipermercados y medianas comerciales, potenciadas por el entorno de tipos bajos y la elevada liquidez de los mercados.

Concretamente, el volumen de inversión registrado en el sector *retail* en España en el cuarto trimestre se situó en €645M, para alcanzar los €1.990M en el segmento para 2020, lo que representa un incremento del 3% respecto a 2019. Entre las operaciones más relevantes, destaca la compra de la sueca Sagax de 37 "*cash&carry*" en Madrid y Barcelona por €152M o la venta por parte de Invesco al grupo británico Pradera de una cartera compuesta por 6 hipermercados Eroski y una galería comercial localizados en País Vasco y Navarra por €130M. Dentro de la tipología de locales *high-street*, destaca la reciente adquisición del local situado en Serrano 5 (Madrid) por la Mutua de la Abogacía, ocupado por Adolfo Domínguez y adquirido por aproximadamente €28M a la gestora alemana Deka. En Portugal, a pesar de que la actividad de inversión inmobiliaria experimentó una desaceleración a lo largo de 2020, los €2.780M registrados en el ejercicio suponen el tercer máximo histórico en el país, a pesar de la caída interanual del 14% respecto a 2019. De esa cifra, el 40% corresponde a operaciones del mercado *retail* (en torno a €1.120M), según informe de la consultora Cushman&Wakefield.

En términos de rentabilidades *prime*, se observan pocos cambios con respecto al tercer trimestre de 2020, registrándose rentabilidades del 5,25% en centros comerciales y del 6,00% en medianas comerciales en España. En el caso de los locales *high-street*, se incrementa la rentabilidad en 25 puntos básicos, alcanzando así el 3,75% en España y el 4,25% en Portugal, derivado de las restricciones motivadas por el avance de la pandemia. Sin embargo, debido a su resiliencia durante los meses de confinamiento, los activos comerciales ligados a alimentación se han convertido en una de las tipologías de activo preferidas por los inversores institucionales, lo que ha provocado una compresión significativa de *yields* en las últimas operaciones cerradas, llegando a completarse operaciones en niveles del 4,25%.

Operaciones realizadas y cartera actual

ORES finalizó su inversión en junio de 2019, contando desde entonces con una cartera diversificada de 37 activos en España y Portugal. Durante los meses del Estado de Alarma y de Emergencia declarados en ambos países, el 52% de los activos de la Sociedad (mayoritariamente hipermercados y supermercados) siguieron operando con normalidad, representando sus rentas aproximadamente el 70% de las totales del año. El resto de inquilinos, que sí se vieron afectados por los cierres temporales y limitaciones tanto de aforo, como de área comercial y horarios, reanudaron progresivamente su actividad.

En 2020, el Socio Gestor mantuvo negociaciones sobre 25 contratos de arrendamiento de locales que permanecieron cerrados durante el Estado de Alarma, habiéndose llegado a acuerdo con el 97% y contemplando mayoritariamente aplazamientos temporales en el pago de la renta y bonificaciones comerciales. Por otra parte, los 4 locales desocupados se encuentran actualmente en proceso de comercialización con varios potenciales inquilinos, y cuyas rentas representan aproximadamente un 4% de las totales estimadas inicialmente para 2020.

A cierre del año y respecto al total de rentas presupuestadas para el año 2020, se ha facturado un 91% de las mismas, el 5% se han bonificado comercialmente a los inquilinos, el 1% se han aplazado y el 3% corresponde a rentas no cobradas por salida de inquilinos o firma de nuevos contratos a la baja. Del total facturado, un 96% de las rentas han sido cobradas, un 2% están pendientes de cobro y un 2% están en litigio. En resumen, durante el ejercicio se cobraron el 87% de las rentas presupuestadas inicialmente, lo que demuestra el carácter defensivo de ORES, incluso en un entorno complejo como el vivido en 2020.

Por otra parte, ORES realiza desde octubre la actividad de provisión de liquidez con su propia caja y autocartera, en cumplimiento de la nueva circular de BME Growth publicada a tal efecto y según se informó al mercado mediante comunicación de información relevante.

Principales características de la inversión

A 31 de diciembre de 2020, ORES cuenta con un portafolio de 37 activos de primer nivel valorado en €374,0M y un apalancamiento del 47,6%. La cartera se ha depreciado sólo un 1% respecto a la valoración del primer semestre, lo que demuestra su fortaleza gracias a la calidad de sus activos, inquilinos de primer nivel, contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento, y al peso significativo de los supermercados.

Como puede verse en los gráficos de la página anterior, la cartera actual presenta un elevado grado de diversificación en términos de: 1) localización, 2) tipología de activo, e 3) inquilino. La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) sigue situándose por encima de los 28 años, con un plazo de obligado cumplimiento (WAULB) próximo a los 10 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros. Asimismo, la tasa de ocupación se sitúa en el 96% en términos de renta.

Estrategia de inversión y rentabilidad

Los contratos de arrendamiento actuales, considerando los nuevos contratos firmados y dejando fuera los 4 locales vacíos, generan unos ingresos anuales de €21,2M y una rentabilidad bruta del 5,7%. La Sociedad cuenta con una posición de caja saludable, motivo por el que se distribuyó un dividendo de €9,9M en julio, equivalente a un 5,0% del capital y por encima del objetivo de rentabilidad anual inicial. Los dividendos acumulados desde el lanzamiento del vehículo ascienden a €26,3M, equivalente a un 13,3% del capital.

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 LÊGUA

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 Azafán 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 MARKT 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

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2017	2018	2019	2020
Activos	#	16	34	37	37
- Alimentación	#	11	18	19	19
% s/Total	%	69%	53%	51%	51%
- Otros	#	5	16	18	18
% s/Total	%	31%	47%	49%	49%
Cifra de negocios	€M	€4,5M	€18,7M	€22,7M	€21,8M*
GAV	€M	€175,8M	€357,2M	€382,3M	€374,0M
LTV	%	-	49%	47%	48%
EPRA NAV	€M	€196,9M	€208,5M	€213,6M	€210,4M

(*) Pendiente de auditoría.

Calendario tentativo

1º Trimestre 2021

- Publicación de las participaciones accionariales significativas a 31 de diciembre de 2020.
- Publicación del informe de actividad hasta el 31 de diciembre de 2020.
- Publicación de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2020 e informe de estructura organizativa y sistema de control interno.
- Publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

2º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2021.
- Publicación de los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

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 segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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)