



A BME GROWTH

Madrid, 19 de abril 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:

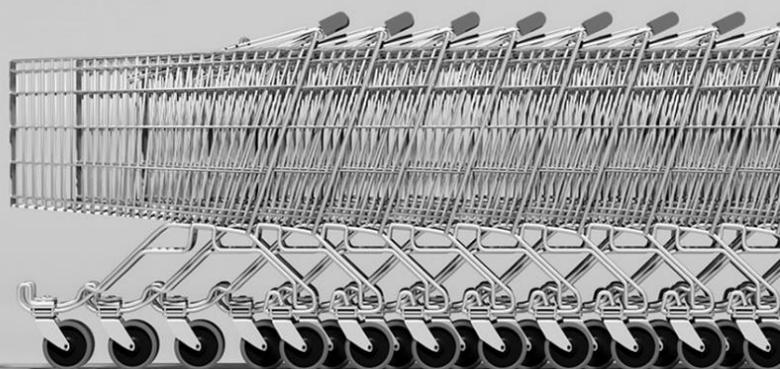
Otra Información Relevante

Se adjunta el informe referente a la actividad de Ores SOCIMI durante el primer trimestre de 2021.

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

1^{er} Trimestre 2021

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 marzo de 2021.

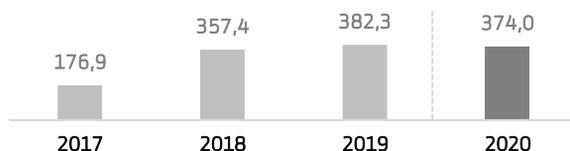
Rentabilidad

Distribuciones (€M)



● Rentabilidad calculada sobre el capital desembolsado inicial de €196,7M.

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 marzo de 2021.

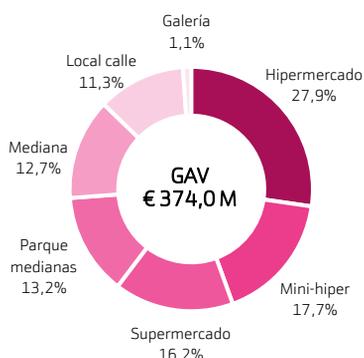
1. Forum Artea
2. Forum Galaria
3. Media Markt Braga
4. Mercadona Oviedo
5. Portimão RP
6. Aldi Sanlúcar de Barrameda
7. Continente Cacem
8. Continente Bom Dia Caparica
9. Continente Bom Dia P. da Légua
10. Continente Bom Dia Braga
11. Pingo Doce Alta Lisboa
12. Carrefour Logroño
13. Eroski Calahorra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

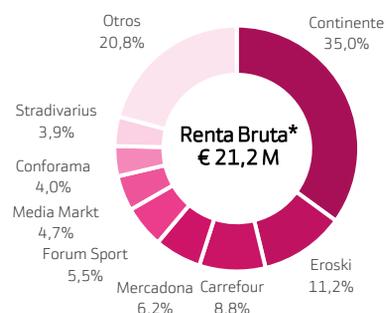
Localización



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 marzo de 2021.

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 primer trimestre del año ha comenzado inmerso en plena tercera ola de la pandemia del COVID-19 por el constante aumento del número de contagios, lo que ha provocado nuevos confinamientos y restricciones a la movilidad en algunos países europeos, entre ellos España y Portugal. Sin embargo, el cumplimiento de estas medidas junto con el comienzo del proceso de vacunación a la población permiten ser optimistas a corto-medio plazo en cuanto al control de la enfermedad, resultando en una vuelta progresiva a la normalidad de la actividad comercial, si bien es cierto que los retrasos en el suministro de dosis de la vacuna por parte de los laboratorios está resultando en que el ritmo de vacunación esté siendo algo más lento de lo esperado.

Tras la contracción de la economía registrada en 2020, se prevé una recuperación gradual a lo largo de 2021, especialmente, a lo largo del segundo semestre del año. En un entorno marcado por la evolución de la pandemia, según CBRE, se prevé que la economía española recupere los niveles pre-COVID paulatinamente hasta 2022.

Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria, destaca el creciente interés de los inversores por la compra de supermercados, ya que esta tipología de activo les resulta atractiva por la solidez de rentas, contratos a largo plazo e inquilinos solventes. Asimismo, al ser considerada su actividad como esencial, esta tipología de activos ha estado menos expuesta a las restricciones comerciales derivadas del Estado de Alarma en España y de Emergencia en Portugal, en términos de limitaciones de horario, aforo o superficie comercial. Por ello, 2020 registró un año récord en cuanto al volumen de inversión en este tipo de activos con cerca de €600M, lo que representa un 30% sobre la inversión total en *retail* en el año, según JLL.

El volumen de inversión directa realizada en España en activos de oficinas, *retail*, logístico, hoteles y alternativos en el primer trimestre del año se situó en €1.105M, lo que supone un ligero descenso con respecto al cuarto trimestre del año anterior. El sector *retail* representa el 16% de la inversión (€180M). Las operaciones más destacadas del periodo han sido la compra por parte de BMO de un local ubicado en Barcelona por importe de €80M y la venta de una cartera de 22 supermercados Eroski al fondo de inversión británico Blackbrook por un importe aproximado de €59M. Sin embargo, cabe destacar la existencia de diversas operaciones en curso, tanto en locales de calle como en supermercados, que impulsarán la inversión en el resto del año, según el último informe de la consultora BNP Paribas Real Estate.

Las rentabilidades *prime* del sector, según informe de JLL, se mantendrán estables en 2021. Los centros comerciales pasarán del 5,30% al 5,35%, parques de medianas del 5,50% al 5,40%, mientras que en *high-street* ascenderán del 3,45% al 3,55%. Por su parte, en Portugal, las rentabilidades *prime* en centros comerciales y parques de medianas serán similares a España, mientras que en *high-street* ascenderán al 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 este primer trimestre del año, los activos ligados al sector alimentación como supermercados e hipermercados, que representan aproximadamente un 65% de las rentas de ORES, han seguido operando con normalidad, al considerarse su actividad como esencial. Sin embargo, el resto de inquilinos, ligados a actividades comerciales minoristas, se han seguido viendo afectados por las distintas medidas restrictivas tomadas por las distintas Comunidades Autónomas para frenar el avance del COVID-19, como pueden ser las limitaciones de horario y aforo en tienda.

No obstante, en la actualidad todos los activos de la cartera de la Sociedad se encuentran abiertos, de modo que en el primer trimestre del año se ha cobrado un 96,3% de las rentas presupuestas, estando el restante 3,7% pendiente de cobro.

Adicionalmente, 3 de los 4 locales actualmente desocupados se encuentran en procesos avanzados de comercialización con varios potenciales inquilinos, confiando en llegar a un acuerdo en las próximas semanas. Las rentas de estos activos representan aproximadamente un 3,5% de las totales estimadas inicialmente para 2021.

Principales características de la inversión

ORES cuenta en la actualidad con un portfolio de 37 activos de primer nivel valorado en €374,0M y un apalancamiento medio de la cartera del 47,6%. La cartera actual demuestra una gran fortaleza gracias, entre otros, a la calidad de sus activos, inquilinos de primer nivel, contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento, al peso significativo de los supermercados y al elevado grado de diversificación en términos de localización (más de 20 ubicaciones en las principales ciudades de España y Portugal) y tipología (hipermercados y supermercados, parques de medianas, medianas comerciales y locales en calles principales de grandes ciudades).

La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) sigue situándose por encima de los 28 años, con un plazo de obligado cumplimiento (WAULB) de 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 durante los últimos meses y dejando fuera los 4 locales vacíos, generan unos ingresos anuales de €21,2M equivalente a una rentabilidad bruta del 5,7%.

La Sociedad cuenta con una posición de caja saludable, motivo por el cual el Consejo de Administración propuso, y la Junta General de Accionistas aprobó el 15 de abril de 2021, la distribución de un dividendo con cargo a reservas de €10,8M en 2021, equivalente a un 5,5% del capital aportado por los inversores, de nuevo, por encima del objetivo de rentabilidad anual inicial. Tras ello, los dividendos acumulados desde el lanzamiento del vehículo ascenderán a €37,1M, equivalentes a un 18,9% del capital inicial.

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



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

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

Calendario tentativo

2º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad del primer trimestre de 2021.
- Publicación de los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

3º Trimestre 2021

- Publicación de las participaciones accionariales significativas a 30 de junio de 2021.
- Publicación del informe de actividad del segundo trimestre de 2021.

4º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad del tercer trimestre de 2021.
- Publicación de las cuentas semestrales auditadas del ejercicio 2021.

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)