



A BME GROWTH

Madrid, 20 de julio 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:

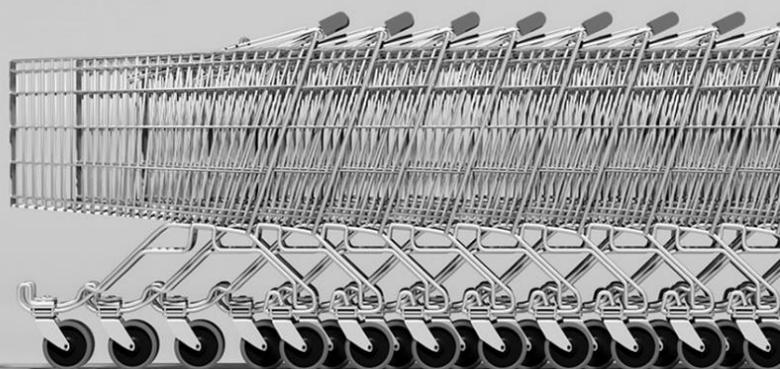
Otra Información Relevante

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

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 del BME MTE Equity se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario del Consejo de Administración
Olimpo Real Estate SOCIMI S.A.



Informe Trimestral

2º Trimestre 2021

bankinter
investment

Resumen del Fondo

Activos objetivo	Superficies comerciales
Geografía	España, Portugal
Formato	SOCIMI
Fecha de lanzamiento	Diciembre 2016
Capital	€196,7M
- Bankinter	€14,8M
- Socio Gestor	€7,4M
Capital invertido	100%
Inversión (GAV)	€370,5M(*)
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 30 de junio de 2021

(*) Considera la desinversión de un activo situado en Vigo y operado por Stradivarius en 2T 2021.

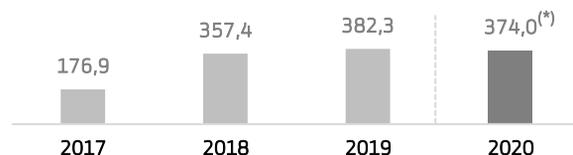
Rentabilidad

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).

(*) No considera la desinversión de un activo situado en Vigo y operado por Stradivarius en 2T 2021.

Localización de la cartera



Nota: Datos a 30 de junio de 2021.

1. Forum Artea
2. Forum Galeria
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 Vitoria
27. Stradivarius Mallorca
28. High-Street Pamplona
29. Milenium RP
30. Mercadona Humanes
31. Dia Getafe
32. Conforama Santander
33. Mango Vigo
34. Stradivarius Burgos
35. Mercadona Granada
36. Zara Kids San Sebastián

Desglose de la cartera

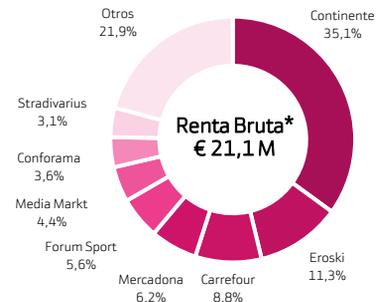
Localización



Tipología



Inquilino



(*) Renta bruta contractual actual, considerando los nuevos contratos de arrendamiento firmados y excluyendo los 4 locales vacíos.

Nota: Datos a 30 de junio 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 segundo trimestre del año ha estado marcado por el avance a gran escala de la vacunación contra el COVID-19 y, por tanto, por la consecuente caída del número de contagios y el final de las restricciones y confinamientos en España y Portugal. Si bien es verdad que en las últimas semanas la incidencia ha ido en aumento, la previsión sigue siendo positiva, ya que se espera conseguir la inmunidad de grupo en los próximos meses.

La información más reciente apunta a un creciente dinamismo de la economía mundial. Al inicio del año, la actividad global perdió impulso, como consecuencia del repunte de las infecciones de COVID-19 en numerosas regiones y del consiguiente reforzamiento de las medidas de contención de la pandemia. Sin embargo, desde el tramo final del primer trimestre fue apreciándose un fortalecimiento gradual de la actividad, que más recientemente habría ido ganando en intensidad, según informe del Banco de España.

Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria, el sector continúa acercándose a los niveles de inversión pre-Covid. En el segundo trimestre del año, el volumen de inversión realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos se ha situado en €2.816M, según BNP Paribas. Esta cifra supone un incremento del 50% respecto al trimestre anterior y un 203% más que el mismo trimestre del 2020. En el acumulado del año, la inversión se alza hasta los €4.680M en el primer semestre del año 2021, un 9% más respecto al mismo periodo de 2020.

La inversión directa que en España ha registrado el sector retail en el segundo trimestre representa el 12% del total, con €315M. Se observa una actividad muy elevada en la tipología locales comerciales, con diversas operaciones realizadas en este periodo en los principales ejes comerciales de Madrid, Barcelona, Valencia y Vigo. Otra tipología de retail que está generando mucho interés en los inversores son las medianas comerciales, destacando la compra del inmueble operado por IKEA de Palma de Mallorca por parte del fondo nórdico AB Sagax por un importe aproximado de €50M. En la tipología de centros comerciales, la actividad registrada ha sido menos elevada, destacando la venta del centro Madrid Sur y la reciente adquisición del centro Parque de Ciudad Real por un importe aproximado de €17M.

El sector minorista en Portugal no ha registrado mucha actividad durante el segundo trimestre. Únicamente se han realizado 4 operaciones de high street retail por un total de €23 M.

En cuanto a las rentabilidades prime del sector, según el informe de C&W, para los centros comerciales en España se sitúa en el 5,50%, los parques de medianas en 6,15%, y en high-street la rentabilidad es del 3,50%. Por su parte, en Portugal, las rentabilidades prime en centros comerciales y parques de medianas se sitúan en 5,25%, mientras que en high-street lo hacen en el 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 el segundo trimestre del año la Sociedad ha formalizado en escritura pública la venta de un local High-Street de la cartera, concretamente el local situado en Vigo y operado por Stradivarius, por un precio de €4,1M.

En relación con la evolución de la pandemia, los activos ligados al sector alimentación como supermercados e hipermercados han seguido operando con normalidad, al considerarse su actividad como esencial. Con respecto al resto de inquilinos ligados a actividades comerciales minoristas han ido retomando igualmente la normalidad a medida que iban finalizando las distintas medidas restrictivas tomadas por las Comunidades Autónomas para frenar el avance del COVID-19, como pueden ser las limitaciones de horario y aforo en tienda.

En la actualidad, todos los activos de la cartera de la Sociedad se encuentran abiertos, de modo que en el segundo trimestre del año se ha cobrado un 98,5% de las rentas presupuestadas, estando el restante 1,5% pendiente de cobro.

Adicionalmente, 3 de los 4 locales actualmente desocupados se encuentran en procesos avanzados de comercialización con varios potenciales inquilinos. 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 36 activos de primer nivel valorado en €370,5M y con 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, a 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) se sitúa por encima de los 28 años, con un plazo de obligado cumplimiento (WAULB) cerca de 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

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES genera unas rentas brutas recurrentes de €21,1 (considerando los nuevos contratos firmados durante los últimos meses y dejando fuera los 4 locales vacíos) 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 aprobó en la Junta General de Accionistas celebrada 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 y, de nuevo, por encima del objetivo de rentabilidad anual inicial. Los dividendos acumulados desde el lanzamiento del vehículo ascienden 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. 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



KIWOKO ALCALÁ 157
Madrid

Fecha de Adquisición Mayo 2018

Tipo de Activo Local de calle

Localización Alcalá 157, Madrid

Superficie Alquilable 381 m2

Principales Inquilinos Kiwoko



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 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



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

Detalle de la cartera de inversión (III)



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
<i>% s/Total</i>	%	<i>69%</i>	<i>53%</i>	<i>51%</i>	<i>51%</i>
- Otros	#	5	16	18	18
<i>% s/Total</i>	%	<i>31%</i>	<i>47%</i>	<i>49%</i>	<i>49%</i>
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

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)