



## A BME GROWTH

Madrid, 20 de octubre 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:

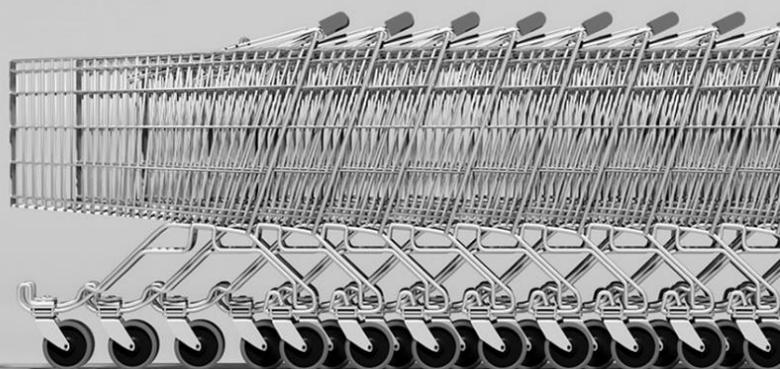
### Otra Información Relevante

Se adjunta el informe referente a la actividad de Ores SOCIMI durante el tercer 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

3<sup>er</sup> 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)	€374,4
Apalancamiento (LTV)	47,1%
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 septiembre de 2021

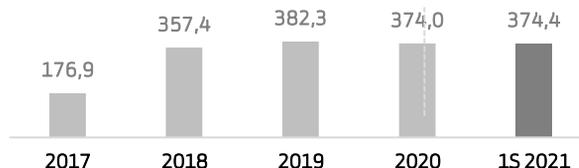
Rentabilidad

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), salvo en el caso de 1S 2021 cuya fecha es de 30 de junio de 2021.

Localización de la cartera

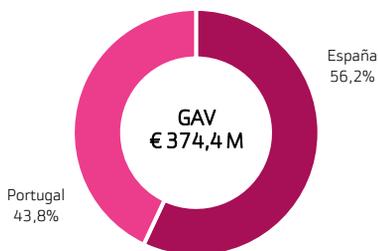


Nota: Datos a 30 de septiembre de 2021.

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 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

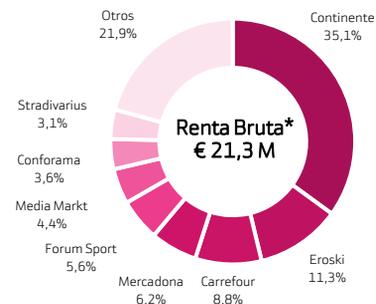
Localización



Tipología



Inquilino



(\*) Renta bruta contractual actual, considerando los nuevos contratos de arrendamiento firmados y excluyendo los locales vacíos.  
Nota: Datos a 30 de septiembre 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).

## Evolución reciente del sector

Los avances registrados en el transcurso del año en el proceso de vacunación de la población frente al Covid-19 tanto en España como en Portugal, han ayudado a mitigar la propagación de los contagios y, sobre todo, a reducir la gravedad de la enfermedad y, por tanto, las cifras de hospitalizaciones y fallecimientos. Ello ha permitido una flexibilización gradual de las medidas de contención de la pandemia. Como consecuencia de estos desarrollos, la actividad económica ha registrado un mayor dinamismo desde el comienzo de la primavera pasada, acentuándose en el tercer trimestre del año en toda la península Ibérica.

Según el Banco Central Europeo, las proyecciones macroeconómicas más recientes prevén una continuación de la recuperación en el medio plazo. Concretamente, el Banco de España ha elevado ligeramente su previsión de crecimiento de la economía española al 6,3% para este año y al 5,9% para 2022, así, en el tercer trimestre de 2021 prevé un crecimiento del PIB del 2,7 %, gracias a la buena evolución del empleo, del consumo de los hogares y de la inversión empresarial y en vivienda. En cuanto a la economía portuguesa, el FMI revisó al alza sus previsiones de PIB al 4,4% para 2021 y al 5,1% para 2022.

Con respecto a la actividad inversora en España, se registran unas cifras similares a las del año 2019. Así, el volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos del tercer trimestre se ha situado en €3.413M. Esta cifra supone un incremento del 15,4% respecto al trimestre anterior y un 71,1% más que el mismo trimestre del 2020. En el acumulado del año, la inversión se eleva hasta los €8.371M, lo que supone un incremento del 33% respecto al mismo periodo de 2020.

El logístico sigue siendo uno de los sectores más atractivos para los inversores en este año 2021. Entre los meses de julio y septiembre, se han cerrado operaciones de inversión por un volumen de €348M, mientras que la cifra acumulada del año se eleva hasta los €1.805M, un 17% más que todo el año 2020. Destacan en el último trimestre la compra de un portfolio europeo por parte de Swiss Life AM con varios activos en España por un volumen aproximado de €36M y la venta de EBS a Savills IM de dos activos logísticos ubicados en Leganés, por un volumen de €51,6M.

La actividad registrada en el sector retail en los últimos meses sigue creciendo sostenidamente, alcanzando un volumen de inversión de €252M de euros en el tercer trimestre del año. Dentro de este sector, las operaciones de mayor volumen se concentran en la tipología de activos de alimentación, donde destaca la compra por parte de MDSR Investments de 27 supermercados de Mercadona por un importe cercano a los €100M o la reciente adquisición por Realty de 7 hipermercados Carrefour por un volumen de €93M. Dentro de la tipología de los locales comerciales (high street), la operación más destacada ha sido la compra de Goya 15 en Madrid, por un importe de €38,5M.

En relación con la actividad inversora en Portugal, el volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, y alternativos del tercer trimestre se ha situado en €575M. En el acumulado del año, la inversión se alza hasta los €1.143. Los sectores con más volumen siguen siendo oficinas y el logístico, con un volumen en el tercer trimestre de €295M y €238M, respectivamente. En cuanto al sector retail, únicamente se han realizado 8 operaciones por un total de €33M.

En cuanto a las rentabilidades prime en España, el sector logística se sitúa en el 4,1%, las oficinas se sitúan en el 3,50% y en high-street la rentabilidad se mantienen en el 3,50%. Por su parte, en Portugal, la rentabilidad prime en logística se sitúan en el 5,75%, oficinas en el 4,0%, centros comerciales y parques de medianas se sitúan en 5,25%.

## 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. A día de hoy, el total de activos es de 36, ya que durante el segundo trimestre del año la Sociedad formalizó 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 tercer trimestre del año se ha cobrado un 99,2% de las rentas presupuestadas, estando el restante 0,8% pendiente de cobro.

Adicionalmente, en 2 de los 4 locales que quedaron desocupados tras la pandemia, ya se han firmado contratos de arrendamiento con operadores de primer nivel como Kiwoko en la Calle Alcalá 157 en Madrid y Decathlon City en la Calle Emilio Arrieta en Pamplona. Un tercer local disponible se encuentra en un proceso avanzado de comercialización con varios potenciales inquilinos.

## Principales características de la inversión

ORES cuenta en la actualidad con una cartera de 36 activos de primer nivel valorado en €374,4M y con un apalancamiento medio de la cartera del 47,1%. La cartera se ha revalorizado en un 1% a junio de 2021 en comparación con la valoración realizada al cierre de 2020, lo que demuestra su fortaleza, gracias – entre otros factores – 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 98% 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 €21,3 (considerando los nuevos contratos firmados durante los últimos meses y excluyendo el local actualmente sin inquilino) 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



### 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



### 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



### DECATHLON CITY PAMPLONA

Pamplona



**Fecha de Adquisición** Junio 2018  
**Tipo de Activo** Local de calle  
**Localización** Calle Emilio Arrieta 2  
**Superficie Alquilable** 430 m2  
**Principales Inquilinos** Decathlon City

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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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

### 4<sup>o</sup> Trimestre 2021

- Publicación de las cuentas semestrales auditadas del ejercicio 2021.

### 1<sup>er</sup> Trimestre 2022

- Publicación de las participaciones accionariales significativas a 31 de enero de 2021.
- Publicación del informe de actividad del cuarto trimestre de 2021.
- Publicación de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2021 e informe de estructura organizativa y sistema de control interno.
- Publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

## 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)