



A BME GROWTH

Madrid, 22 de abril de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento:

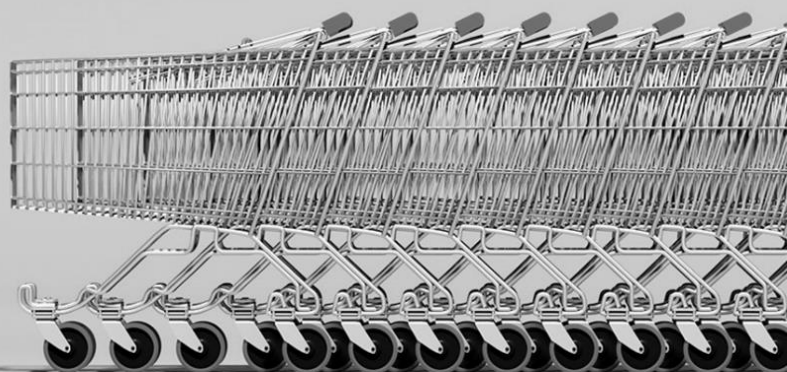
Otra Información Relevante

Se adjunta el informe referente a la actividad de Ores SOCIMI durante el primer trimestre de 2022.

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

1er Trimestre 2022

bankinter
investment

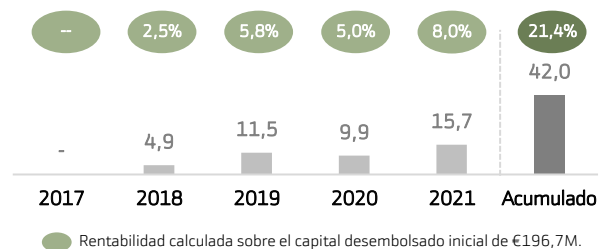
Resumen del Fondo

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)	€363,2
Apalancamiento (LTV)	46,4%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	Sierra Socma
Retorno anual medio objetivo ⁽¹⁾	>4,0%
TIR neta objetivo ⁽²⁾	>7,0%

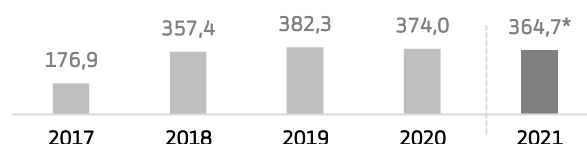
Nota: Datos a 31 de marzo de 2022.

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



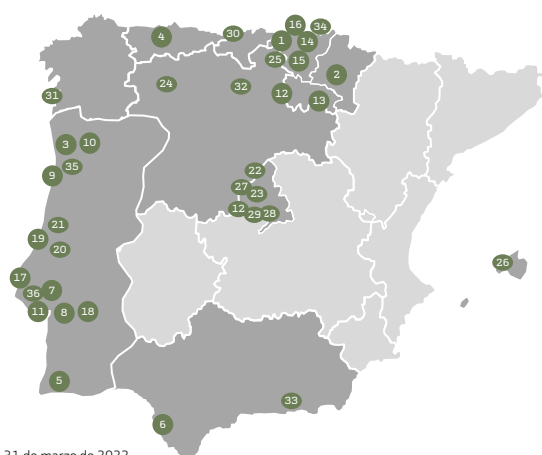
Valor bruto de activos – GAV (€M)



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

(*) Considera la operación de permuta del activo situado en Loures y operado por Continente en 4T21 (€24,1M) a cambio de dos activos situados en Lordelo y Sto Adriaio operados por Pingo Doce (por un total de €12,6M), además de haber recibido caja adicional por €11,5M (€5,7M de caja neta una vez canceladas hipotecas y gastos asociados por importe de €9,9M), y sin considerar la venta de Decathlon City en Pamplona en febrero de 2022.

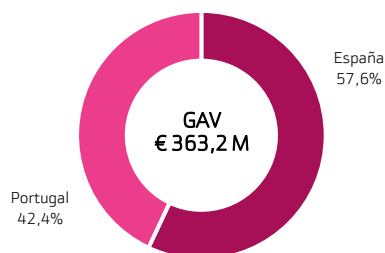
Localización de la cartera



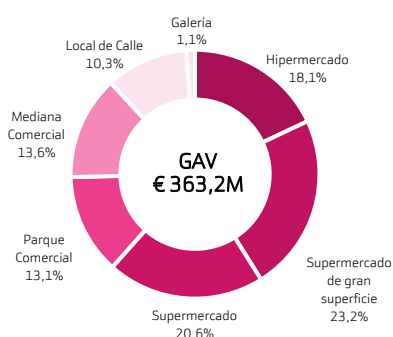
Nota: Datos a 31 de marzo de 2022.

Desglose de la cartera

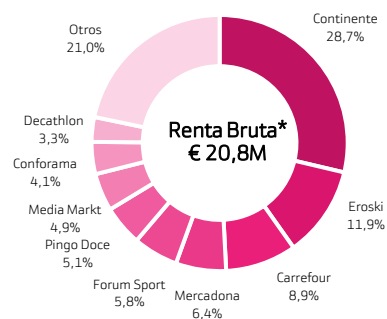
Localización



Tipología



Inquilino

(*) Renta bruta contractual actual, considerando los nuevos contratos de arrendamiento firmados y excluyendo los locales vacíos.
Nota: Datos a 31 de marzo de 2022.(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 BME Growth de la acción (€1).

Evolución reciente del sector

El primer trimestre del año ha estado marcado por la prolongación de la pandemia, los problemas de suministro a nivel global y la invasión rusa en Ucrania. Esta conjunción de factores ha consolidado y acelerado la tendencia al alza de la inflación debido principalmente a la subida del gas natural y el petróleo, así como la desaceleración del crecimiento del PIB.

En España, en línea con las últimas previsiones de Funcas para 2022 y 2023, la inflación se situaría en 6,8% y 2,8% respectivamente. En este contexto, el consumo privado se vería lastrado por la pérdida de renta disponible de los hogares en términos reales. No obstante, el incremento en la tasa de ahorro acumulado durante la pandemia amortiguaría el descenso en la renta disponible. Todo ello, tendría un impacto en las estimaciones de crecimiento del PIB, situándose estas en 4,2% y 2,8% para 2022 y 2023, respectivamente.

Por su parte, el Banco de Portugal ha previsto un crecimiento del PIB de 4,9% en 2022 y converge en los años siguientes a tasas más cercanas al ritmo estimado de crecimiento de largo plazo: 2,9% en 2023 y 2,0% en 2024. Por otro lado, la inflación aumenta en 2022 a 4,0% y baja a 1,6% en 2023 y 2024. El incremento de la inflación en 2022 está asociada al alza en el precio de las materias primas, energía y a las restricciones en las cadenas de suministro globales.

En lo que respecta al comercio minorista, se espera que durante 2022 se recuperen las cifras de ventas y afluencias previas a la pandemia tanto en España como en Portugal. No obstante, ante el actual contexto macroeconómico, esta recuperación puede verse postergada hasta el año 2023.

Según la consultora inmobiliaria JLL, la inversión inmobiliaria total en España registró, en el primer trimestre de 2022 3.817 millones de euros, 141% más que en el mismo periodo del 2021, lo que pone en valor "la capacidad del sector inmobiliario español para atraer capital".

En materia de Commercial Real Estate (oficinas, logística y retail), la inversión se situó en el primer trimestre de 2022 en los 1.716 millones de euros. Esto supone un incremento del 191% respecto al mismo periodo del 2021 y un 7% superior a la registrada en el anterior trimestre.

La inversión acumulada en retail entre enero y marzo de 2022 ascendió a 428 millones de euros; un incremento del 113% en la comparativa anual y del 51% respecto al trimestre anterior. Destaca el subsegmento de los centros comerciales con 162,5 millones de euros invertidos. Este supera en un 333% el volumen del cuarto trimestre de 2021. Le siguen el sector de high street (con 153 millones de euros invertidos), los supermercados (107 millones de euros transaccionados) y los parques de medianas superficies. El foco de la inversión en retail sigue puesto en activos seguros (prime). Así, el producto core representó el 80% del total de las transacciones durante el primer trimestre de 2022.

Por su parte, en el plano logístico, el volumen de inversión durante el primer trimestre ha alcanzado los 865 millones de euros, lo que supone un incremento del 432% comparado con el mismo periodo del año anterior y una subida del 65% frente al cuarto trimestre de 2021. Se trata de la mejor cifra de inversión registrada en el segmento logístico en un primer trimestre desde 2017 y marca el mayor crecimiento interanual de los últimos cinco años. Cerca del 80% del total del volumen transaccionado en el trimestre corresponde a portafolios logísticos.

En relación con la actividad inversora en Portugal, el volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, y alternativos del primer trimestre se ha situado en 248 millones de euros. En la comparativa con el primer trimestre del año 2021, los sectores que más han incrementado, son el sector hotelero, con un 235% por encima y el sector logística, con un incremento del 600%. El sector con más volumen son las oficinas con 137 millones de euros de inversión, seguido del sector hotelero, con una cifra de 47 millones de euros.

Operaciones realizadas y cartera actual

ORES finalizó su inversión en el mes de junio de 2019, contando desde entonces con una cartera diversificada de 36 activos en España y Portugal. Durante el año 2021 la Sociedad formalizó varias operaciones con el fin de optimizar la cartera de activos de la compañía: (i) la venta en junio del local High-Street situado en Vigo y operado por Stradivarius, por un precio de €4,1M; (ii) la permuta de activos en diciembre, mediante el que hizo entrega del inmueble comercial destinado a un hipermercado situado en Santo Antonio dos Cavaleiros (Lours) y operado por Continente, por valor de €24,1M, y recibió dos inmuebles comerciales destinados a supermercados situados el primero de ellos en Lordelo y el segundo en Póvoa de Santo Adriaio, ambos operados por la compañía Pingo Doce, por valor de €12,6M, así como la cantidad de €11,5M, quedando una caja neta de €5,7M tras el pago de impuestos y deuda.

Durante el primer trimestre de 2022, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la venta de un local High-Street de la cartera, concretamente el local situado en Pamplona y operado por Decathlon City, por un precio de €1,75M.

Adicionalmente, cabe destacar que durante el mes de enero, se ha firmado un contrato de arrendamiento con el operador Media Markt en el Parque Comercial Milenium en Majadahonda por la superficie todavía disponible hasta ese momento (anteriormente ocupada por el operador Toys'R'Us), de forma que la superficie total de Media Markt será superior a los 8,000 m².

Con estas operaciones se consigue una mejor diversificación de la cartera en cuanto a localización y se reduce la exposición a la tipología de hipermercados, además de reducir el LTV al 46,4%.

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 el 100% de las rentas presupuestadas.

Principales características de la inversión

ORES cuenta en la actualidad con una cartera de 36 activos de primer nivel valorada en €363,2M (sin contabilizar la permuta realizada entre activos durante el mes de diciembre y la venta del activo de Pamplona en febrero, este valor ascendería a €375,8M), situándose su apalancamiento medio en el 46,4%. A 31 de diciembre de 2021, la cartera de ORES se ha revalorizado un 1,4% respecto al ejercicio anterior (sin contabilizar la permuta realizada y la venta del activo de Pamplona), demostrando su fortaleza en el contexto de mercado actual, 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 e indexados al IPC (relevante ante el escenario inflacionista global a corto y medio plazo), al peso significativo de los supermercados y al elevado grado de diversificación en términos de localización (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 27 años, con un plazo de obligado cumplimiento (WAULB) cerca de los 9 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros. Asimismo, la tasa de ocupación de la cartera se situó 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 €20,8M, considerando los nuevos contratos firmados y operativos 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, por lo que la propuesta del Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas (que se celebrará el 21 de abril de 2022) es de realizar una distribución de €13,7M, en línea con la generación operativa de caja de la Sociedad. Esta distribución equivale al 7,0% del capital aportado por los accionistas.

Los dividendos acumulados desde el lanzamiento del vehículo hasta el 31 de diciembre de 2021 ascienden a €42,0M, equivalentes a un 21,4% del capital inicialmente aportado, incrementándose hasta los €55,7M tras la distribución de 2022 (pendiente de aprobación en la Junta General de Accionistas), lo que equivale a un 28,4%.

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 Conde



Fecha de Adquisición Enero 2018

Tipo de Activo Hipermercado

Localización Avenida Cova dos Vidros

Superficie Alquilable 5.557 m2

Principales Inquilinos Continente



CONTINENTE LEIRIASC

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/ Esda, s/n

Superficie Alquilable 8.000 m2 (dos parcelas)

Principales Inquilinos Mercadona



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

Detalle de la cartera de inversión (II)



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



PINGO DOCE LORDELO
Lordeo



Fecha de Adquisición Diciembre 2021
Tipo de Activo Supermercado
Localización Rotunda do Padrão
Superficie Alquilable 1.234 m2
Principales Inquilinos Pingo Doce



PINGO DOCE POVOA DE STO ADRIAIO
Povoa de Santo Adrião



Fecha de Adquisición Diciembre 2021
Tipo de Activo Supermercado
Localización Rua Júlio Borba
Superficie Alquilable 5.367 m2
Principales Inquilinos Pingo Doce



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 GALARIA
Pamplona



Fecha de Adquisición Marzo 2017
Tipo de Activo Mediana Comercial
Localización Parque Comercial Galaria
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 Galería
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 Galería
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

Detalle de la cartera de inversión (III)



DESIGUAL MALLORCA
Mallorca



Fecha de Adquisición Junio 2018

Tipo de Activo Local de calle

Localización Plaza del Olivar 1

Superficie Alquilable 350 m2

Principales Inquilinos Desigual



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	2021
Activos	#	16	34	37	37	37
- Alimentación	#	11	18	19	19	17
% s/Total	%	69%	53%	51%	51%	46%
- Otros	#	5	16	18	18	20
% s/Total	%	31%	47%	49%	49%	54%
Cifra de negocios	€M	€4,5M	€18,7M	€22,7M	€21,8M	€21,9M
GAV	€M	€175,8M	€357,2M	€382,3M	€374,0M	€364,7M
LTV	%	-	49%	47%	48%	46%
EPRA NAV	€M	€196,9M	€208,5M	€213,6M	€210,4M	€212,3M

Calendario tentativo

2º Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del primer trimestre de 2022.
- Publicación de los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

3º Trimestre 2022

- Publicación de las participaciones accionariales significativas a 30 de junio de 2022.
- Publicación del informe de actividad del segundo trimestre de 2022.
- Publicación de las cuentas semestrales auditadas del ejercicio 2022.

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)