



A BME GROWTH

Madrid, 26 de abril de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME GROWTH”), Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.(“Ores SOCIMI”) pone en su conocimiento del Mercado la siguiente información:

Otra Información Relevante

Se adjunta el informe referente a la actividad de Ores SOCIMI durante el primer trimestre de 2023.

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.



bankinter
investment



Informe de Actividad
1er Trimestre 2023

Ores
Socimi

1

2023

Resumen del vehículo

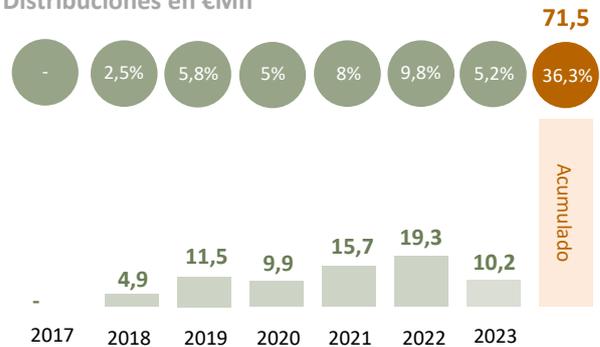
Activos Objetivo Superficies comerciales	Geografía España y Portugal	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 12/2016	Capital €196,7 Mn	Bankinter Investment 14,8 Mn
Capital Invertido 100%	Inversión (GAV) €364,3 Mn	Socio Gestor €7,4 Mn
Apalancamiento (LTV) 46,3%	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (1+1+1)
Retorno anual medio objetivo ⁽¹⁾ >4,0%	TIR Neta media Objetivo ⁽²⁾ >7,0%	Socio Gestor Sonae Sierra

NOTA: Datos a 31 de marzo de 2023.

(1) Distribución de caja a los inversores, como diviendo 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 a BME Growth de la acción (€1).
(2) Calculado sobre un plazo de 7 años y sobre el Valor Nominal del precio de referencia de incorporación al BME Growth de la acción (€1).

Rentabilidad

Distribuciones en €Mn



Valor bruto de activos GAV €Mn (Base comparable)



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

(*) Incluye los dos activos Pingo Doce adquiridos en la operación de permuta realizada en el 4T2021.

Localización de la cartera

1. Forum Artea
2. Forum Galería
3. Media Markt Braga
4. Mercadona Oviedo
5. Portimão RP (multi-inquilino)
6. Aldi Sanlúcar de Barrameda
7. Continente Cacem
8. Continente Bom Día Caparica
9. Continente Bom Día P. da Légua
10. Continente Bom Día 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. LS Worten Leiria
21. LS Sportzone Leiria
22. Mercadona Mejorada del Campo
23. Kiwoko Alcalá, Madrid
24. Mango León
25. Stradivarius Vitoria
26. Desigual Mallorca
27. Milenium RP (multi-inquilino)
28. Mercadona Humanes
29. Día Getafe
30. Conforama Santander
31. Mango Vigo
32. Stradivarius Burgos
33. Mercadona Granada
34. Zara Kids San Sebastián
35. Pingo Doce Lordelo
36. Pingo Doce Pova de Sto Adria



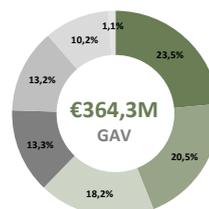
Visión global

Localización



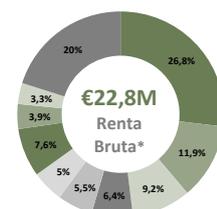
58,2% España
41,8% Portugal

Tipología



23,5% Supermercado gran superficie
20,5% Supermercado
18,2% Hipermercado
13,3% Mediana comercial
13,2% Parque comercial
10,2% Local de calle
1,1% Galería

Inquilino



26,8% Continente
11,9% Eroski
9,2% Carrefour
7,6% Media Markt
6,4% Mercadona
5,5% Forum Sports
5,0% Pingo Doce
3,9% Conforama
3,3% Decathlon
20,0% Otros

(*) Renta bruta contractual actual, considerando los nuevos contratos de arrendamiento.

1
2023

Nuestro socio experto opina —



Ores Socimi reafirma su estrategia de inversión con una cartera diversificada de operadores, de formatos y ubicaciones, con inquilinos de primer nivel y una fuerte exposición al sector de la alimentación.

El año 2022, Ores ha vuelto a demostrar la fortaleza de su modelo de negocio, cuyas rentas, una vez más, han subido con respecto al año anterior.

Además, la gestión activa del portfolio, con la venta de Decathlon City en Pamplona y la entrada de varios nuevos inquilinos, permite seguir generando valor.

Finalmente, la refinanciación de la deuda, ocurrida a principios de 2022, ha permitido que los costes financieros hayan sido contenidos por un prolongado período de tiempo.

Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
SONAE SIERRA



¿Quieres conocer más sobre Sonae Sierra? —

Escanea el siguiente código QR:





Evolución reciente del sector

La economía española se ha acelerado en el primer trimestre del año y mejora las expectativas, lo que sitúa la previsión del PIB para 2023 en el 1,6%, manteniendo así un dinamismo similar al de trimestres anteriores. Por otro lado, la evolución de los precios de la energía ha logrado compensar la subida de tipos de interés, y junto con cierto retroceso de la inflación prolongan los efectos positivos sobre la economía desde final de 2022 (BBVA Research y BdE).

La inversión inmobiliaria se ha visto ralentizada, con un volumen inferior al mismo periodo del año anterior (40% menos), un encarecimiento de la vivienda, y un menor volumen de transacciones en todos los segmentos, que evidencian el efecto del endurecimiento de las condiciones de financiación (Ejeprime), si bien, no han dejado de cerrarse operaciones destacables en el sector de alimentación o en el hotelero y logístico. Las primeras cifras recogen una inversión en este período del año de unos 2.100 millones de euros, frente a los 3.600 millones del mismo periodo del año anterior.

Las proyecciones del PIB lo elevan dos décimas respecto a la anterior previsión y lo sitúan en 1,6% para 2023 y 2,1% para 2024, y las tasas interanuales de inflación se situarían en 4,1% y 2,3% para 2023 y 2024 (Panel de Funcas). El entorno global sigue siendo incierto, pero resiste al conjunto de elementos de dificultad tal como la inflación, la política monetaria y en menor medida la situación geopolítica como riesgo.

Este trimestre se ha mantenido la mejora de los niveles de afluencia a centros comerciales y tráfico en las principales calles comerciales de las ciudades, gracias a la climatología y un turismo al alza que roza las cifras pre-pandemia.

En general, el inversor institucional que invierte en sector del retail, está demandando principalmente parques comerciales en mercados consolidados, supermercados y locales "High Street" y mercados Prime. En el año 2022, se realizaron ventas por casi 48.000 millones de euros, un 16,3% más que en 2021 y un 1,8% más que en 2019, según la AECC.

El sector de la logística, junto al residencial, es uno de los sectores que más interés está suscitando. Analizando la actividad registrada durante los tres primeros meses del año, se observa cómo Cataluña ha sido el mercado más dinámico, aglutinando las operaciones más relevantes de este periodo, con un volumen de inversión 90,5 millones de euros, el 49% del total.

La economía portuguesa registró un crecimiento del PIB del 6,7% en 2022, el mayor de la UE, principalmente por la influencia de la evolución del consumo privado (+5,8%) y de las exportaciones (+17,3%). Las proyecciones de crecimiento del PIB para 2023 se sitúan en un 1,3%, (Moody's) ya que las previsiones de inflación y de tipos del BCE indican una perspectiva moderada. En 2024 se espera repunte al 2,8%, a medida que la inflación disminuya y los ingresos reales se recuperen.

La inflación medida por el IAPC se mantuvo sin cambios en el 8,6% en febrero. La inflación de la energía sorprendió a la baja, pero el mayor incremento de los precios de los alimentos hace corregir la trayectoria descendente, por lo que la previsión para 2023 se situaría en un 5,2% y un 2,4% para 2024.

De esta forma, se anticipa para 2023 una moderación del consumo privado, un adelantamiento de los planes de inversión de las empresas y una desaceleración de las exportaciones.

En 2022 el mercado de oficinas de Lisboa registró una importante recuperación, para la cual se llevaron a cabo varias ocupaciones de gran dimensión, comercializándose 272.000m², un máximo histórico. Los valores de arrendamiento de oficinas aumentaron debido a un mayor dinamismo del mercado ocupacional, complementado por una escasez de oferta de calidad. Se prevé una estabilización de rentas, después de un período de constante crecimiento.



En el sector del Retail, fueron inaugurados un total de 44.700m² de SBA, la gran mayoría en formato Retail Park. El comercio de calle mantiene la primacía, representando el 64% del número de operaciones, si bien *retail parks* y unidades *stand alone* comienzan a registrar mayor interés. La restauración concentró más de la mitad de los negocios y el sector alimentario está más activo.

La mayor parte de las operaciones de venta o arrendamiento, apostó por proyectos a medida del ocupante representando un 85% de la ocupación. En un contexto de continua actividad y desarrollo de espacios de calidad, las rentas de mercado para espacios de logística registran un aumento, manteniéndose estables en el segmento de logística urbana (o de proximidad).

El comercio online, la logística de proximidad y la logística de datos (*Data Centers*) son mercados en expansión donde ya se registran diversas transacciones a nivel nacional.

Operaciones realizadas y cartera actual

ORES finalizó su inversión durante el año 2019, contando, en este momento, con una cartera diversificada de 36 activos en España y Portugal. Han sido varias las operaciones realizadas desde la finalización de la inversión. Durante el año 2021 y principios de 2022, 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 (ii) la permuta de activos en diciembre (iii) la venta de un local High-Street situado en Pamplona.

Durante el año 2022 se produjeron nuevas aperturas: Desigual en Mallorca; Kiabi en Portimão Retail Park (este último en la superficie reducida por Worten); y Cocinas Schmidt en el Parque Comercial Milenium en Majadahonda. Cabe destacar la apertura de Media Markt en Milenium Retail Park con una superficie de casi 8.000m², convirtiéndose así en la tienda más grande en España en formato "Lighthouse".

Con estas operaciones se avanza en la diversificación de la cartera en cuanto a localización, tipología y operadores. En la actualidad, todos los activos de la cartera de la Sociedad se encuentran abiertos y operativos (a excepción del local de 200 m² de Sanlúcar de Barrameda, en comercialización), con un 100% de las rentas cobradas.

Características de la inversión

El portfolio de ORES se compone de 36 activos de primer nivel valorados en €364,4M, situándose su apalancamiento financiero medio en el 46,3%. Tras las últimas valoraciones de la cartera a 31 de diciembre de 2022, se ha revalorizado un 0,32% respecto a las valoraciones de diciembre de 2021 (teniendo en cuenta la venta del activo de Pamplona), sin embargo, con respecto a las valoraciones de junio 2022, la cartera se ha depreciado en un 0,98% debido principalmente al contexto actual de subida de yields, pero compensado principalmente por el incremento de renta indexada a IPC de los contratos de arrendamiento, lo que demuestra la fortaleza de la cartera y la calidad de sus activos ya que se trata de inquilinos de primer nivel, 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), el peso significativo de los supermercados y el 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) de 8,1 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 99,8% 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 €22,8M al año, considerando los nuevos contratos firmados y operativos durante los últimos meses y excluyendo el local actualmente sin inquilino y en activa gestión comercial, equivalente a una rentabilidad bruta del 6,2%. Cabe destacar que el 100% de las rentas de los contratos de Ores se encuentran indexadas al IPC, lo que supone un incremento anual en la renta garantizada, si bien algunos contratos tienen una limitación en el porcentaje de ajuste anual.

La Sociedad cuenta con una posición de caja saludable, por lo que la propuesta del Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas aprobada el 18 de abril de 2023, ha sido realizar una distribución de €10,2M en línea con la generación operativa de caja de la Sociedad. Esta distribución supone un 5,2% del capital aportado. Adicionalmente, 5.500.000 euros ya fueron abonados como dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 el pasado mes de diciembre, lo que supone un reparto total en 2023 del 8,0% del capital aportado por los accionistas.

El dividendo acumulado desde el lanzamiento del vehículo asciende a €77M (equivalentes a un 39,1% del capital inicialmente aportado), de los cuales €6,5M corresponden a devolución de capital por la venta de activos (Stradivarius Vigo y el SWAP de Continente Loures por Pingo Doce Lordelo y Povoas de Sto Adriaio).

Impacto en nuestra Sociedad

Los activos de ORES generan un empleo directo de cerca de 1.800 puestos de trabajo, y su gestión se realiza atendiendo a procesos y políticas internas de buenas prácticas sometidos al cumplimiento normativo, de forma transversal tanto sobre el activo como la propia gestión del vehículo.

Además, estos activos crean crecimiento económico, ya que atraen nuevas empresas y aumentan la competencia, y mejoran el acceso a bienes y servicios, mejorando así la calidad de vida de los residentes locales a través de una gran variedad de opciones de compras y entretenimiento.

Detalle de la cartera de inversión

1 Mercadona Oviedo

-  05 / 2017
-  Supermercado
-  C/ Monte Cerrau, 4
-  2.750m²
-  Mercadona



2 Aldi Cádiz – San Lúcar de Barrameda

-  07 / 2017
-  Supermercado
-  C/ de Guzmán el Bueno
-  2.085m²
-  Aldi



3 Pingo Doce Lisboa

-  08 / 2017
-  Supermercado
-  Av. M^a Helena Vieira da Silva
-  2.200m²
-  Pingo Doce



4 Carrefour El Bercero Logroño

-  09 / 2017
-  Hipermercado
-  C/ Río Lomo
-  14.912m²
-  Carrefour



5 Eroski Calahorra Calahorra

-  09 / 2017
-  Hipermercado
-  C/ Logroño (Calahorra)
-  10.252m²
-  Eroski



Detalle de la cartera de inversión

6 Eroski Tolosa

-  09 / 2017
-  Supermercado
-  Barrio San Blas (Tolosa)
-  4.147m²
-  Eroski



7 Eroski Guernica Vizcaya

-  09 / 2017
-  Supermercado
-  Txaporta (Gernika-Lumo)
-  4.348m²
-  Eroski



8 Continente Cacem Sintra

-  10 / 2017
-  Hipermercado
-  Rua Marquês do Pombal
-  5.500m²
-  Continente



9 Continente Chaneca da Caparica Setúbal

-  10 / 2017
-  Supermercado
-  Rua Andrade C. Caparica
-  3.300m²
-  Continente



10 Continente Padrão da Légua Oporto

-  10 / 2017
-  Supermercado
-  Rua Nova do Seixo
-  2.500m²
-  Continente



Detalle de la cartera de inversión

11 Continente Braga

-  10 / 2017
-  Supermercado
-  Rua Manuel Carneiro
-  3.000m²
-  Continente



12 Continente Modelo Mem Martins

-  01 / 2018
-  Supermercado
-  Rua Dos Cascais
-  5.004m²
-  Continente



13 Continente Modelo Quinta do Conde

-  01 / 2018
-  Hipermercado
-  Avenida Cova dos Vidros
-  5.557m²
-  Continente



14 Continente Leiria SC

-  01 / 2018
-  Hipermercado
-  Rua do Alto do Vieiro
-  16.910m²
-  Continente



15 Mercadona Mejorada del campo

-  02 / 2018
-  Supermercado
-  C/ Esla, s/n
-  8.000m² (Dos parcelas)
-  Mercadona



Detalle de la cartera de inversión

16 Mercadona Humanes

-  10 / 2018
-  Supermercado
-  C/ Santiago Ramón y Cajal
-  2.335m²
-  Mercadona



17 Dia Getafe

-  10 / 2018
-  Hipermercado
-  C/ Ramón y Cajal 4
-  1.956m²
-  Dia



18 Mercadona Granada

-  04 / 2019
-  Supermercado
-  Avda. Juan Pablo II, 23
-  3.296m²
-  Mercadona



19 Pingo Doce Lordelo

-  12 / 2021
-  Supermercado
-  Localización: Rotunda do Padrão
-  1.234m²
-  Pingo Doce



20 Pingo Doce Pova de Sto. Adrião

-  12 / 2021
-  Supermercado
-  Rua Júlio Borba
-  5.367m²
-  Pingo Doce



Detalle de la cartera de inversión

21 Portimao Retail Center **Portimao**

-  05 / 2017
-  Parque de Medianas
-  Rua de São Pedro
-  11.967m²
-  Worten, C&A, Kiwoko, B. King



22 Milenium Retail Park **Majadahonda**

-  07 / 2018
-  Parque de Medianas
-  C/ Azafrán, 13
-  11.353m²
-  Media Markt, Aldi, Schmidt Cocinas, Flovic



23 Forum Sport Artea **Bilbao**

-  03 / 2017
-  Mediana Comercial
-  Centro Comercial Artea
-  4.290m²
-  Forum Sport, TiendAnimal



24 Forum Sport Galeria **Pamplona**

-  03 / 2017
-  Mediana Comercial
-  Parque Comercial Galeria
-  4.118m²
-  Forum Sport, JYSK



25 Media Markt **Braga**

-  05 / 2017
-  Mediana Comercial
-  Rua da Senra
-  4.986m²
-  Media Markt



Detalle de la cartera de inversión

26 Decathlon Berango Bilbao

-  10 / 2017
-  Mediana Comercial
-  Kesnea Kalea, 2 (Berango)
-  4.999m²
-  Decathlon



27 Conforama Santander

-  10 / 2018
-  Mediana Comercial
-  Av. Nueva Montaña, 2C
-  8.000m²
-  Conforama



28 Worten Leiria Shopping Leiria

-  01 / 2018
-  Galería
-  Rua do Alto do Vieiro
-  1.462m²
-  Worten



29 Sportzone Leiria Shopping Leiria

-  01 / 2018
-  Galería
-  Rua do Alto do Vieiro
-  820m²
-  Sportzone



30 Kiwoko Alcalá 157 Madrid

-  05 / 2018
-  Local de calle
-  C/ Alcalá, 157 (Madrid)
-  381m²
-  Kiwoko



Detalle de la cartera de inversión

31 Mango León

-  05 / 2018
-  Local de calle
-  C/ Ordoño II, 13
-  745m²
-  Mango



32 Stradivarius Vitoria

-  06 / 2018
-  Local de calle
-  C/ de los Fueros, 23 (Madrid)
-  450m²
-  Stradivarius



33 Desigual Mallorca

-  06 / 2018
-  Local de calle
-  Plaza del Olivar, 1
-  350m²
-  Desigual



34 Mango Vigo

-  12 / 2018
-  Local de calle
-  C/ Príncipe, 55
-  1.107m²
-  Mango



35 Stradivarius Burgos

-  03 / 2019
-  Local de calle
-  C/ de la Moneda, 13
-  724m²
-  Stradivarius



Detalle de la cartera de inversión

36 Zara Kids San Sebastián

-  06 / 2019
-  Local de calle
-  C/ San Marcial, 26
-  729m²
-  Zara Kids



Resumen cartera de inversión

Concepto	Unidad	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Activos	#	16	34	37	37	37	36
- Alimentación	#	11	18	19	19	20	20
% Total	%	69%	53%	51%	51%	54%	55%
- Otros	#	5	16	18	18	17	16
Cifra de Negocios (anual)	€M	€4,5M	18,7M	22,7M	21,8M	21,9M	22,3M
GAV	€M	175,8M	357,2M	382,3M	374,0M	364,7M	364,3
LTV	%	-	49%	47%	48%	46%	46%
EPRA NAV	€M	196,9M	208,5M	213,6M	210,4M	212,3M	206,8M

1
2023

Calendario Tentativo

2^o

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de
Actividad
del primer trimestre de
2023

Publicación de los
acuerdos de la
Junta General
Ordinaria de
Accionistas

Publicación de la
Distribución y
pago del
Dividendo

3^{er}

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de Actividad
del segundo trimestre de 2023

Publicación de las
Participaciones accionarias significativas
a 30 de junio de 2023

Publicación de las
Cuentas semestrales auditadas
del ejercicio 2023



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.

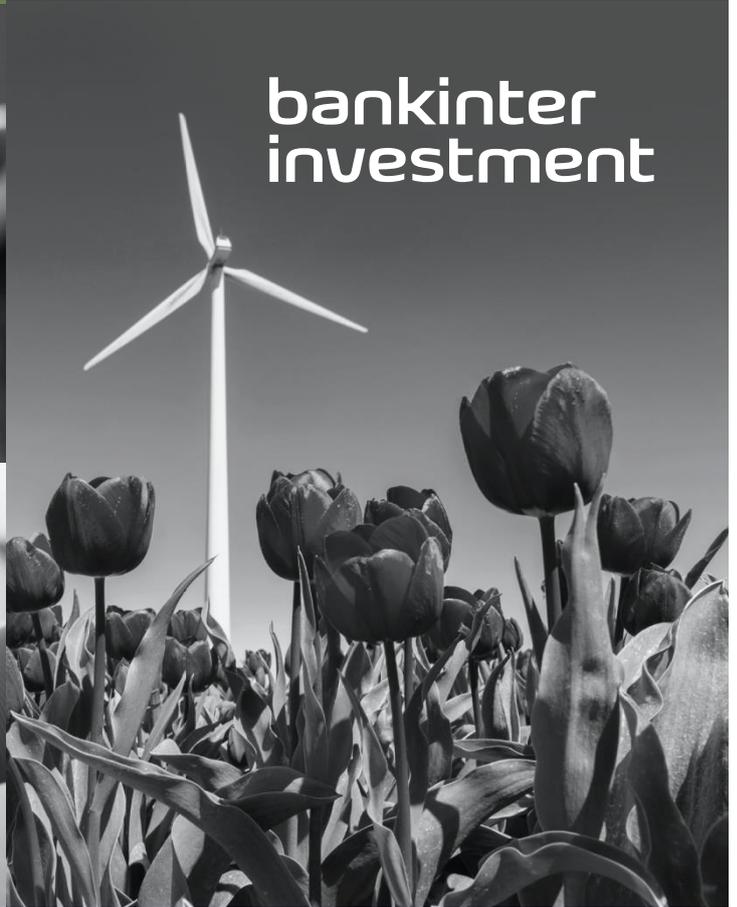
Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso.

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.

Los inversores en la Sociedad no facilitarán esta información confidencial a terceros ni usarán la misma en detrimento del resto de inversores en la Sociedad, de Sonae Sierra, o de las compañías (clientes y proveedores) con los que la Sociedad mantiene relación.



bankinter
investment



Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España