



A BME GROWTH

Madrid, 26 de octubre 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 tercer 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
3º Trimestre 2023

Ores
Socimi

3

2023

Resumen del vehículo

Activos Objetivo Superficies comerciales	Geografía España y Portugal	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 12/2016	Capital €196,7 Mn ⁽¹⁾	Bankinter Investment 14,8 Mn
Capital Invertido 100%	Inversión (GAV) €361,3 Mn	Socio Gestor €7,4 Mn
Apalancamiento (LTV) 46,2%	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (1+1+1)
Retorno anual medio objetivo ⁽²⁾ >4,0%	TIR Neta media Objetivo ⁽³⁾ >7,0%	Socio Gestor Sonae Sierra

NOTA: Datos a 30 de septiembre 2023.

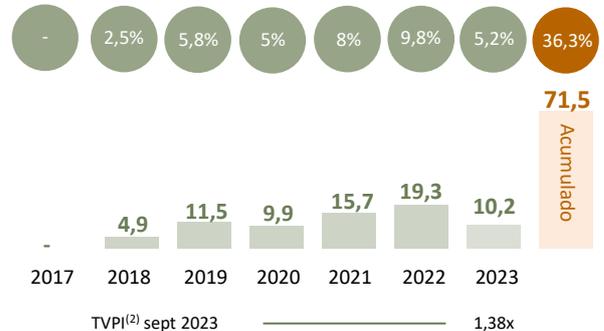
(1) Capital inicial invertido. El capital actual es de €190,2M como consecuencia de la venta de activos y devolución de €6,5M

(2) Distribución de caja a los inversores, como dividendo o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo.

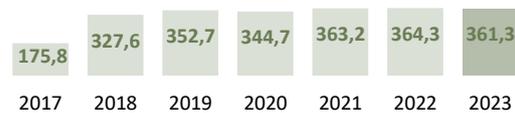
(3) Calculado sobre un plazo de 7 años y sobre el Valor Nominal del precio de referencia de incorporación al BME Growth de la acción (€1).

Rentabilidad

Distribuciones en €Mn



Valor bruto de activos GAV €Mn (Base comparable)



NOTA : En 2023, el dato es a 30.06.2023. Las anteriores son valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Savills Aguirre Newman).

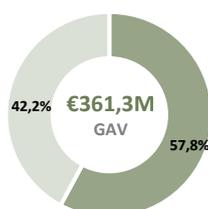
Localización de la cartera

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



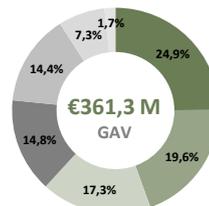
Visión global

Localización



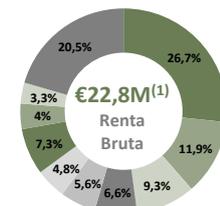
57,8% España
42,2% Portugal

Tipología



24,9% Supermercado gran superficie
19,6% Supermercado
17,3% Hipermercado
14,8% Mediana comercial
14,4% Parque comercial
7,3% Local de calle
1,7% Galería

Inquilino



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

(1) Renta bruta contractual actual.

(2) Valor de la inversión (distribuciones + valoración) / desembolso realizado

3
2023

Nuestro socio experto opina —



“El año 2023 está siendo complejo en el mercado inmobiliario, marcado por la subida de tipos de interés y una incertidumbre económica persistente. Factores que están teniendo impacto en la liquidez del mercado y en las valoraciones.

Es importante destacar que la subida de yields se ha visto parcialmente compensada por el incremento en rentas indexadas a IPC de los contratos de arrendamiento, lo que demuestra la fortaleza de la cartera, compuesta por activos de calidad con inquilinos de primer nivel y contratos de arrendamiento de obligado cumplimiento a largo plazo, con un riesgo limitado por el peso significativo de los supermercados y la diversificación en términos de localización y de tipología.

En este contexto, nuestro esfuerzo sigue centrado en optimizar y fortalecer la calidad del portfolio de ORES Socimi realizando una gestión activa de la cartera y su financiación, como prueba la refinanciación de 2022, previa a la subida de tipos de interés con la que logramos condiciones ventajosas respecto a la situación actual, contribuyendo a la estabilidad del vehículo.”

Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
SONAE SIERRA

”

¿Quieres conocer más sobre Sonae Sierra? —

Escanea el siguiente código QR:





Evolución reciente del sector

En España el tercer trimestre del año ha dejado algunas leves señales de deterioro de ciertos indicadores - retracción de la actividad industrial, empeoramiento de los indicadores de confianza sectoriales, desaceleración del empleo, y descenso en la compraventa de vivienda y la concesión de crédito a la misma -, constatándose un cierto enfriamiento macro. El mercado de trabajo ha mostrado un menor dinamismo, con el número de cotizantes a la baja respecto al periodo enero – mayo, y se prevé un leve repunte de la tasa de paro debido a la finalización de la temporada estival.

En lo que llevamos de año la aportación al PIB por parte del sector exterior es superior a la demanda interna, no obstante, la economía ha resistido hasta la fecha, y en este tercer trimestre aupada por los buenos datos del turismo. Sobre una más reciente proyección del Banco de España, el PIB previsto para 2023 sería del 2,3%, y del 1,8% y del 2,0% en 2024 y 2025 respectivamente, mientras la inflación ha repuntado y se separa del objetivo del 2%, el avance a septiembre prevé una media anual de 3,6% de tasa de inflación general, y un 5,7% para la tasa subyacente. Así, las tasas interanuales de inflación se prevén se sitúen en 3,8% y 2,4% para 2023 y 2024, respectivamente (Panel de septiembre. Funcas). La moderación de los precios en la mayoría de sus categorías durante el primer semestre de 2023 se ha visto truncada en el tercer trimestre, debido principalmente al alza en los precios de los combustibles. El entorno económico europeo avanza en una tendencia recesiva, y globalmente se sigue con atención la evolución de China.

En Portugal el anterior trimestre mostró una parálisis del PIB, su proyección actualizada para 2023 sería del 2,1% y del 1,5% para 2024, de acuerdo con el Banco de Portugal. Este tercer trimestre presenta una dirección mixta, con resultados positivos en indicadores de actividad y ventas, superávits presupuestario y exterior; frente a un peor comportamiento del mercado de trabajo, con un leve empeoramiento del desempleo, y un mercado inmobiliario ralentizado.

En lo relativo al conflicto en Oriente Medio, es importante señalar que ninguna de las inversiones del Fondo tiene exposición directa a esta zona. No obstante, seguiremos monitorizando el impacto indirecto que pueda tener el conflicto a nivel macroeconómico sobre nuestros vehículos y sobre el resto de activos financieros

Centrándonos en el mercado inmobiliario, éste estaría adaptándose a un escenario de tipos de interés elevados por más tiempo del inicialmente previsto. Asimismo, se mantienen las tendencias observadas en el trimestre anterior, es decir, la inversión inmobiliaria continúa lastrada por el mayor coste de capital y la incertidumbre a la hora de determinar el valor de los inmuebles. En este sentido, la consultora inmobiliaria JLL, estima que hasta el tercer trimestre de 2023 el volumen de operaciones ha caído en un 60%, situándose en €5.875M (vs. €14.630M en 2022). No obstante, se espera una reactivación de la inversión durante el segundo semestre de 2024, una vez los tipos se hayan estabilizado.

En el mercado retail ibérico, la sobresaliente temporada estival ha ayudado a mantener unos excelentes niveles de afluencia y ocupación, tanto en las calles comerciales como en los centros comerciales. Adicionalmente, el mercado de alquiler mantiene el dinamismo que lo ha caracterizado a lo largo del año 2023, las zonas comerciales prime no solo han experimentado un aumento de la ocupación, sino que se han beneficiado de un ligero crecimiento de rentas (2%-4,5%). Cabe destacar la significativa actividad realizada por los operadores de moda y accesorios en cuanto a sus planes de expansión, así como el esfuerzo de los operadores de restauración y automoción para incrementar su exposición a calles de tipo prime.

La inversión comercial sigue lastrada por la existente incertidumbre económica. En cuanto al apetito inversor, en la misma dinámica del primer semestre, los inversores privados están siendo los más activos debido que apenas recurren a la financiación. Adicionalmente, inversores europeos están a la espera de encontrar producto value-add, pero la falta del mismo ha limitado sus operaciones. Es importante destacar, que en los próximos meses veremos algo más de actividad debido al cierre de operaciones que se iniciaron en el segundo trimestre del año. Algunas de ellas son: la venta del centro comercial Islazul, la venta de dos portfolios de supermercados operados por Carrefour y la venta de parques medianas propiedad de Lar Socimi.



Operaciones realizadas y cartera actual

ORES concluyó su inversión durante el año 2019, logrando establecer una cartera diversificada de 36 activos en España y Portugal. Desde entonces, la compañía ha llevado a cabo varias operaciones con el objetivo de optimizar su cartera de activos. Durante el año 2021 y principios de 2022, la Sociedad formalizó varias operaciones: (i) la venta en junio del local High-Street situado en Vigo; (ii) el intercambio de activos en diciembre (swap de Continente Loures por Pingo Doce Lodelo y Povia de Sto Adriaio); y (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".

El ratio de ocupación se sitúa en el 99,6%, debido a la falta de dos inquilinos - el local comercial anexo al Aldi de Sanlúcar de Barrameda de 154m² y el local de Vitoria de 450m², estando ambos en comercialización activa -. Por otro lado, se avanza a nivel técnico en la subdivisión de local que Decathlon tiene arrendado en Berango, con el objetivo de reducir el área a 2.655m² y habilitar dos unidades comerciales más. En este sentido, se están valorando inquilinos potenciales y se prevé que las obras de adaptación comiencen a principios del segundo trimestre de 2024. Por último, se aprobó la extensión de contrato de Pingo Doce Lisboa, lo que supone un total de 20 años de obligado cumplimiento.

Características de la inversión

La última valoración de la cartera a junio 2023 fue de €361,3M y su apalancamiento financiero medio se sitúa en el 46,2%. Tras las últimas valoraciones, la cartera se ha depreciado respecto a Diciembre 2022 y Junio 2022, un 0,8% y un 1,8% respectivamente. Esta disminución de la valoración ha sido motivada por la generalizada subida de yields en el mercado experimentada en estos últimos 12 meses.

Es importante destacar que la subida de yields se ha visto parcialmente compensada con el incremento de la renta indexada a IPC de los contratos de arrendamiento, lo que demuestra la fortaleza de la cartera, compuesta por activos de calidad con inquilinos de primer nivel y contratos de arrendamiento con periodos de obligado cumplimiento a largo plazo, con un riesgo limitado por el peso significativo de los supermercados y la diversificación en términos de localización (20 ubicaciones en las principales ciudades de España y Portugal) y de 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 en 26,8 años, con un plazo de obligado cumplimiento (WAULB) de 7,9 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 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 (equivalente a una rentabilidad bruta del 6,3% sobre valoración de junio 2023).

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 (estándar de mercado).

Las distribuciones acumuladas desde el lanzamiento del vehículo ascienden a €71,5M (equivalentes a un 36,3% del capital inicialmente aportado), de los cuales €6,5M corresponden a devolución de capital por la venta de activos (Stradivarius Vigo, Decathlon Pamplona y el SWAP de Continente Loures por Pingo Doce Lordelo y Póvoa de Sto Adrião), siendo el resto, €65M de distribución de la caja operativa del vehículo. La última distribución, se realizó el pasado 18 de Abril de 2023 y ascendió a €10,2M, que representa un 5,2% sobre el capital aportado.

El Consejo de Administración es consciente de que el 7º aniversario de la Sociedad está cerca por lo que ya se ha iniciado el estudio de las mejores alternativas entre Bankinter Investment y Sonae Sierra con la idea de que, una vez decididas, serán informadas a los accionistas para su validación.

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 a nuevas empresas y aumentan la competencia; mejoran el acceso a bienes y servicios, impactando en 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	2023 ⁽¹⁾
Activos	#	16	34	37	37	37	36	36
- Alimentación	#	11	18	19	19	20	20	20
% Total	%	69%	53%	51%	51%	54%	55%	55%
- Otros	#	5	16	18	18	17	16	16
Cifra de Negocios (anual)	€M	€4,5M	18,7M	22,7M	21,8M	21,9M	22,3M	22,8M
GAV	€M	175,8M	357,2M	382,3M	374,0M	364,7M	364,3	361,3 ⁽²⁾
LTV	%	-	49%	47%	48%	46%	46%	46%
EPRA NAV	€M	196,9M	208,5M	213,6M	210,4M	212,3M	206,8M	196,8M

(1) Datos a 30.09.2023

(2) Valoración a 30.06.2023. Las anteriores son valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Savills Aguirre Newman).

3
2023

Calendario Tentativo —

4º

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de
Actividad
del tercer trimestre de
2023

1º

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de Actividad
del cuarto trimestre de 2023

Publicación de
Cuentas anuales auditadas de 2023
e informe de estructura organizativa y sistema de
control interno.

Publicación de las
Participaciones Accionarias significativas
a 31 de diciembre de 2023

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 está sujeta a cambios sin previo aviso. ORES no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

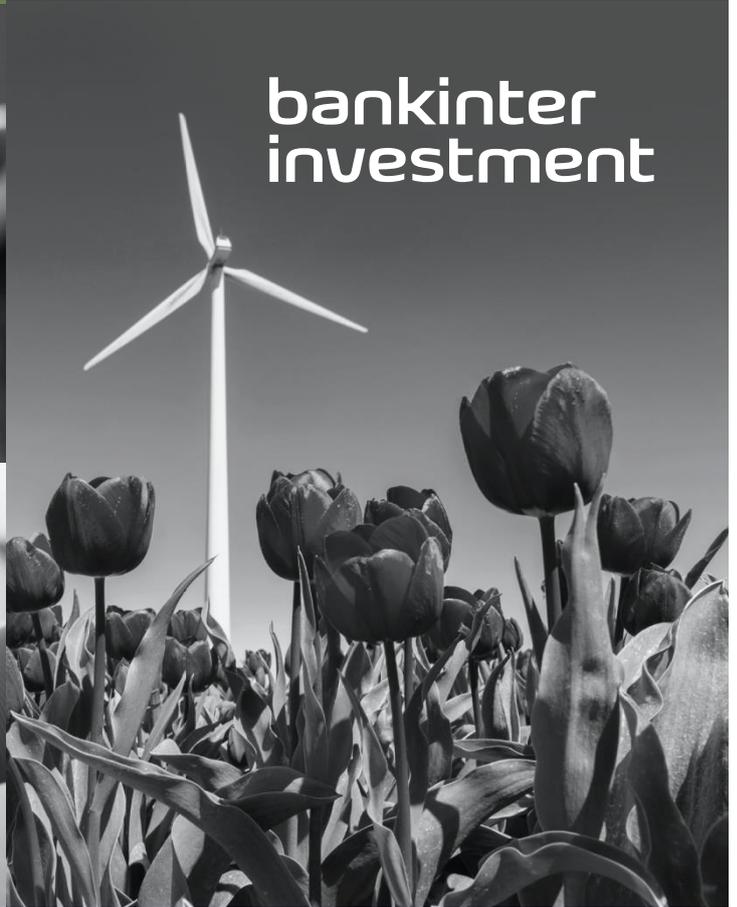
Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso.

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