INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO QUE SE SOMETE A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

I. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**ORES**"), con el fin de justificar la propuesta de aplicación del resultado y distribución del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, sometida a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 18 de abril de 2023 en primera convocatoria, o el 20 de abril de 2023, en segunda convocatoria.

II. Descripción de la Sociedad

ORES, constituida el 15 de diciembre de 2016, es una sociedad dedicada a la inversión en activos inmobiliarios de uso comercial en España y Portugal, para su arrendamiento a inquilinos que realicen la explotación comercial. La estrategia de la Sociedad pasa por un proceso de consolidación de numerosos activos de uso comercial, estando encaminada en todo momento a la maximización de la rentabilidad para sus accionistas durante el periodo de tenencia y obteniendo un valor incremental en la desinversión. Dicha estrategia se basa en los siguientes aspectos:

1. Elevado grado de diversificación:
    - Por localización, activos localizados en zonas comerciales estratégicas de España y Portugal.
    - Por tipología de activo, aunque con un peso destacado del sector alimentación (supermercados).
    - Por riesgo pagador, procurando un peso equilibrado entre los operadores/arrendatarios.
2. Activos inmobiliarios en explotación, generadores de rentas recurrentes y estables a largo plazo desde el momento de su adquisición:
    - Ingresos generados principalmente bajo formato de renta fija actualizable a IPC anual, lo que permite una menor indexación al ciclo económico, pero estando protegido ante repuntes de la inflación.
    - Contratos de arrendamiento a largo plazo, con periodos amplios de obligado cumplimiento.
    - Inquilinos de reconocido prestigio y primer nivel.
    - Necesidades reducidas de inversión (*CapEx*).
3. Activos en explotación con historial probado en términos de rentabilidad y ocupación (actualmente del 98% en términos de renta).
4. Políticas de inversión y apalancamiento financiero conservador.
5. Alta visibilidad de flujos de caja, generadores de un dividendo recurrente con *payouts* elevados.
6. Inversores ancla, comprometidos y con experiencia y trayectoria de éxito probada:

- Bankinter: entidad financiera de referencia en el sector y especialmente reconocida por su reputación, solvencia, prudencia y control del riesgo.
- Sonae: grupo empresarial con más de 30 años de experiencia en el sector comercial, presencia internacional, propietaria de 27 centros comerciales en Europa y América del Sur, y gestora de otros 83 centros de terceros.
- Coinversión y alineamiento de intereses entre los socios promotores con el resto de la base accionarial: inversión conjunta de los promotores superior a 27 millones de euros.
- C*ompromiso de permanencia* de los socios de referencia durante toda la vida de la Sociedad.

7. Estructura eficiente de gobierno corporativo y del Comité de Inversiones de la Sociedad.
8. Cartera comercial flexible que permita una posible desinversión tanto de forma agregada como por activos individualizados, buscando resultar atractiva tanto a operadores especializados como a inversores institucionales.

Actualmente, ORES cuenta con una cartera de inversión compuesta por 36 activos de elevada calidad y con un valor agregado de 364,3 millones de euros (superior tanto a su coste de adquisición como a su valor contable), y un WAULB (obligado cumplimiento) y WAULT (duración media de los contratos de alquiler) superiores a 8 años y 27 años respectivamente.

III. Entendimiento de la situación actual

El año 2022 estuvo marcado principalmente por la normalización de la pandemia y por la guerra de Ucrania, que dieron lugar a un escaso crecimiento del PIB en el período, entrando en un momento de cautela. Por otro lado, el entorno macroeconómico sigue poniendo a prueba la resiliencia de nuestra economía, con la subida de tipos de interés, una cierta estabilización de inflación y alto coste energético con una sensible reducción a final de año

Las proyecciones macroeconómicas del Banco de España para 2022 y 2023 publicadas en diciembre situarían la inflación en 8,4% y 4,9% respectivamente, condicionada por el coste de la energía, considerando las medidas públicas desplegadas para su control. Sus estimaciones de crecimiento del PIB lo sitúan en 4,6% y 1,3% para 2022 y 2023 respectivamente, debido a que el entorno global mantiene una inflación elevada, dosis considerable de incertidumbre, y en el entorno europeo con subidas de tipos previstas. En este contexto, el consumo privado ha ido debilitándose por efecto del incremento de precios sostenido, mientras que la tasa de ahorro acumulado durante la pandemia se ha ido reduciendo, y los precios de la vivienda se han incrementado ligeramente, pudiendo ajustarse en próximos trimestres.

Por otro lado, según el Banco de Portugal, se espera que la economía portuguesa crezca un 1,5% en 2023, después del 6,8% en 2022, expandiéndose a un ritmo cercano al 2% en 2024 y 2025. La inflación ha alcanzado el 8,1% en 2022, que se reducirá gradualmente al 5,8% en 2023, 3,3% en 2024 y 2,1% en 2025. Esta disminución se debe a la reducción del precio de la energía, de los alimentos y de otras materias primas en los mercados internacionales, al restablecimiento de las cadenas de suministro globales y a las menores presiones de demanda como resultado de una política monetaria más conservadora.

A la vista de las proyecciones de junio, el crecimiento del PIB se revisa al alza en 2022 y a la baja en 2023, mientras que la inflación y la tasa de paro son mayores en el horizonte. Tras la pandemia, la recuperación económica, que comenzó a partir del segundo trimestre de 2020, ha sido más fuerte y rápida de lo proyectado, incluido el empleo. Así, se espera que en 2025, tanto la actividad económica como el empleo se encuentren, respectivamente, en el 1,1% y 1,7% por encima de la trayectoria proyectada al cierre de 2019.

El mercado de inversión inmobiliaria en España en 2022 ha mantenido una alta actividad con récord de inversión, hasta 15.400 millones de euros (BNP Paribas), un 35% más sobre 2021 y un 21% sobre el anterior pico de mercado en 2019, y a la espera de disipar incertidumbres y ajustar diferencias entre rentabilidades y valoraciones. En este último trimestre del año se ha registrado una inversión de unos 2.300 millones de euros, un 52% más que en el tercer trimestre. En operaciones de retail este valor se sitúa en torno a los 565 millones de euros, siendo el sector con más volumen de inversión en el año. La dinámica en el segmento retail manifiesta claramente, que la tipología high street sigue atrayendo y concentrando operaciones.

El sector de los hoteles continúa en el punto de mira de los inversores (374 millones de euros), mientras que la actividad inversora en el sector oficinas no hay sido muy elevado en el último trimestre (240 millones de euros), lo que representa un ajuste importante respecto al trimestre anterior. En cuanto al sector de la logística, la demanda continúa siendo muy dinámica, situando la inversión en 236 millones de euros en el último trimestre, siendo los mercados más activos Madrid, Cataluña, Sevilla, Valencia, Málaga, Pamplona y el País Vasco.

En relación con la actividad inversora en Portugal, alcanzó los tres billones de euros en 2022 (+39% que en 2021), y el país entrará en 2023 con inversiones de valor similar a 2022, según la consultora Cushman & Wakefield (C&W). En concreto, el sector hotelero representa el 30% de la inversión inmobiliaria total, el de oficinas el 27%, el industrial el 21% y el minorista el 9%. De esta forma, se refleja el excelente año que ha resultado ser 2022, registrando un desempeño muy consistente y mostrando así que Portugal permanece en el radar de los inversores.

Cabe destacar que muchas de las operaciones que han contribuido a ese valor global se han cerrado a finales de año, lo que anima a prever que 2023 será un año más activo de lo que se esperaba. Sin embargo, la subida de los tipos de interés y la mayor dificultad de financiación hacen que se provoque un clima de incertidumbre sobre el valor real de los activos

En cuanto al sector de oficinas, el área de la Gran Lisboa tuvo en 2022 el mejor año de su historia, absorbiendo casi 260 mil m2 y emergiendo con una oferta futura de cerca de 255 mil m2. En retail, C&W destaca la tendencia de recuperación registrada a lo largo de 2022, apoyada por la reanudación de los planes de expansión de los retailers nacionales e internacionales. En el segmento industrial y logístico, 2022 no batió los récords de 2021, pero los resultados alcanzados fueron muy buenos, con una absorción de 331.400 m2 entre enero y septiembre.

IV. Resultados de ORES en 2022

Los datos y noticias registradas en el 2022 denotan que nos situamos en una clara fase de recuperación en el sector comercial;

- Las ventas continúan al alza tras dos años de pandemia

- El sector comercial continúa sus proyectos de expansión por todo el mundo
- Las grandes marcas de supermercados continúan ganando cuota de mercado
- Los supermercados amplían su plan de inversión para continuar abriendo tiendas
- Los parques comerciales son más atractivos para los consumidores tras la crisis del Covid-19

Sin embargo, durante el año 2022 se ha producido un escaso crecimiento del PIB, entrando en un momento de cautela. Por otro lado, el entorno macroeconómico sigue poniendo a prueba la resiliencia de nuestra economía, con la subida de tipos de interés, una cierta estabilización de inflación y un alto coste energético con una sensible reducción a final de año.

A pesar del entorno irregular comentado, el comportamiento de ORES en 2022 fue positivo, especialmente por el carácter defensivo de la cartera de activos al proceder un elevado porcentaje de las rentas de operadores del sector alimentación (un 65.4% de las rentas totales de la Sociedad). Respecto al resto de los activos comerciales mantuvieron un ritmo constante de pago de la renta contractual.

A cierre de 2022, ORES ha cobrado un 100% de las rentas presupuestadas para el ejercicio y, adicionalmente, los aplazamientos del pago de rentas que se concedieron con motivo de la pandemia en 2020 a cobrar en los próximos 2 años, en línea con la normativa publicada por el Gobierno a tal efecto. El elevado porcentaje de cobro de las rentas demuestra el carácter defensivo de la Sociedad, cuyos contratos de arrendamiento están basados en rentas fijas actualizables a IPC anual y con elevados plazos de obligado cumplimiento.

Como resultado, ORES ha registrado en 2022 unos ingresos cercanos a 21 millones de euros, generando un flujo de caja operativo superior a los 14 millones de euros. Adicionalmente, el valor de la cartera a cierre del año se situó por encima de los 364 millones, de euros, un 0.32% superior a la valoración del año anterior (tenido ya en cuenta el efecto de las desinversiones realizadas), lo que demuestra la fortaleza de los activos de la Sociedad.

V. Propuesta de distribución

La vocación del Consejo de Administración es maximizar el retorno a los accionistas, protegiendo en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad, especialmente ante la actual incertidumbre. En este sentido, con la misma prudencia que siempre ha guiado a la Sociedad, gracias a la elevada generación anual de caja y a su solvente posición de tesorería, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 9 de marzo de 2023, formuló las cuentas y aprobó la propuesta de distribución del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 a someter a votación de la Junta General, que consiste en el reparto de 10,200.000 millones de euros, equivalentes a un 5.2% % de los fondos aportados por los accionistas:

Examen y aprobación de la propuesta de distribución de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022.

"A la vista de las Cuentas Anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. que reflejan beneficios en el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022 por importe de CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS (5.799.576 €), se acuerda la siguiente distribución:

- *Resultado del ejercicio:* *5.799.576 €*
- *Dividendos con cargo a resultados:* *299.576 €*
- *Dividendos activos a cuenta:* *5.500.000 €*
- *Dividendos con cargo a reservas:* *9.900.424 €*

*La Junta General, tras la oportuna deliberación y una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas en artículo 273 por el Real Decreto Legislativo 1/ 2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), y en los Estatutos Sociales; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, acuerda, un reparto de dividendos con cargo a beneficios del ejercicio en la cantidad de 299.576 EUROS (doscientos noventa y nueve mil quinientos setenta y seis €), y con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de 9.900.424 EUROS (nueve millones novecientos mil cuatrocientos veinticuatro €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.*

El reparto del dividendo previsto en el presente acuerdo se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR), facultándose a tal efecto al Presidente del Consejo de Administración para que fije la fecha concreta de abono del dividendo, designe, en su caso, a la entidad que deba actuar como agente de pago y realice las demás actuaciones necesarias o convenientes para el buen fin del reparto."

VI. Justificación de la propuesta

El Consejo de Administración considera que la propuesta de distribución del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 es adecuada, habiendo registrado, como en ejercicios anteriores, una generación anual de caja operativa superior al beneficio contable individual y consolidado de la Sociedad (en la medida en que éste se ve afectado por las normas de registro contable de amortización y deterioro inmobiliario llevadas a cabo, partidas contables que merman resultado, pero no tesorería). Asimismo, con fecha de 8 de febrero de 2022, la Sociedad, con el fin de optimizar el portfolio de activos de la compañía, a Sociedad ha formalizado en escritura pública la venta del inmueble local comercial sito en Pamplona, calle Emilio Arrieta nº 2, por un precio de 1.750.000,00 euros.

Merece la pena explicitar que el resultado individual de la Sociedad corresponde exclusivamente al de la sociedad matriz y, por tanto, sólo considera los activos de su perímetro individual (en este caso, los ubicados en España) y no incorpora la generación de rentas y de valor de los activos ubicados en Portugal, en su gran medida del sector alimentario.

De esta forma, el resultado individual no es un reflejo completo de los resultados contables de ORES, en la medida en que no contempla los activos portugueses, notablemente con más representación en el sector alimentación y que se han mostrado no solo más resistentes, sino que también han visto su valoración incrementada durante la pandemia, como se ha mencionado anteriormente. Por tanto, es el resultado contable consolidado, el que muestra la situación y resultado completo del ejercicio.

De ahí que la propuesta de reparto planteada, al igual que en años anteriores, se base más en el flujo de caja operativo consolidado anual generado (superior a los 14 millones de euros) que en los resultados contables de la Sociedad.

En consecuencia, y dado que la Sociedad matriz ha registrado beneficios contables por importe de 5.799.576 €, la forma de proceder al reparto de los 10.200.000€ mencionados es mediante la distribución de resultados y reservas de la Sociedad, recordando que ha sido tesorería generada de manera operativa por la compañía en el ejercicio.

Dicha propuesta de reparto está basada en el principio de protección del patrimonio de la Sociedad y, por tanto, en un uso prudente y diligente de la tesorería, especialmente en la coyuntura actual, que le permita cumplir holgadamente con sus compromisos de pago. Sin embargo, al mismo tiempo, se quiere ofrecer una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 9 de marzo de 2023.

* * * *