

AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 25 de abril de 2019

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. ("Ores SOCIMI") pone en su conocimiento el siguiente:

Hecho Relevante

En el día de hoy, se ha celebrado en primera convocatoria la Junta General Ordinaria de Accionistas de Ores SOCIMI, con asistencia, entre presentes y representados, del 48,85 % del capital social de la Sociedad.

En dicha sesión se han aprobado todas las propuestas del Consejo de Administración contenidas en el orden del día que se publicó el 19 de marzo de 2019.

Se adjunta, a continuación, relación de los acuerdos adoptados e Informe de Actividad presentado en la sesión.

Atentamente,

D. Iñigo Dago Elorza Secretario del Consejo de Administración Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. ACUERDOS ADOPTADOS SOBRE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. CELEBRADA EL 25 DE ABRIL DE 2019 EN PRIMERA CONVOCATORIA.

I. Puntos relativos a las cuentas anuales, la aplicación de resultados, la gestión social y la distribución de dividendos.

Primero.- Examen y aprobación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas y del Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018.

1.1 Aprobación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018.

"Se acuerda aprobar las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018, compuestas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria del ejercicio social indicado."

1.2 Aprobación del Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018.

"Se acuerda aprobar el Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018."

Segundo.- Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018 y de distribución del dividendo correspondiente al ejercicio 2018.

"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 2018 por importe de SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS (6.935.720 €), se acuerda aplicar el resultado del ejercicio de conformidad con la siguiente distribución:

Base de reparto	2018	2017
Resultado del ejercicio	6.935.720	757.326
Aplicación		
Reserva Legal		75.733
Dividendos	4.140.161	681.593
Dividendos activos a cuenta	2.795.559	_

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"), o en los Estatutos Sociales; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, acuerda, un reparto de dividendos con cargo a (i) los beneficios del ejercicio 2018, una vez aplicados los resultados de la Sociedad y descontados de los mismos el reparto de dividendos a cuenta de conformidad con la reunión del Consejo de

Administración celebrada con fecha 15 de noviembre de 2018, de conformidad con el párrafo anterior, en la cantidad de CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CIENTO SESENTA Y UN EUROS (4.141.161 €); y ii) las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS (3.727.647 €) 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."

Tercero.- Aprobación de la gestión social del Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018.

Se acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. y la del Presidente, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018.

II. Punto relativo a la reelección del Auditor de Cuentas de la Sociedad

Cuarto.- Reelección del Auditor de Cuentas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. y de su Grupo consolidado para los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

Se acuerda reelegir como auditor de la Sociedad para la revisión de las Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, por un periodo de tres años, es decir, para la auditoría de cuentas de los ejercicios 2019, 2020 y 2021 a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Se hace constar que PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B, está provista del C.I.F. número B-79031290 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 9.267, Sección 3ª, Folio 75, Libro 8.054, en la Hoja M-87.250-1 y con número S0242 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

III. Punto relativo a la retribución de los Consejeros de la Sociedad

Quinto.- Votación, con carácter consultivo, del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018.

Se acuerda aprobar, con carácter consultivo, el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2018, que ha sido puesto a disposición de todos los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General.

IV. Punto relativo a la delegación de facultades

Sexto.- Delegación de facultades.

La Junta General de Accionistas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") acuerda facultar expresamente al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y al Secretario del Consejo, respecto de los acuerdos adoptados en esta Junta General de Accionistas, puedan:

- Elevar a público dichos acuerdos, facultándoles especialmente y solidariamente en todo lo necesario para su desarrollo y cumplimiento;
- Firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes, y realizar cuantas actuaciones convenga en su mejor ejecución, incluida la publicación de anuncios legales, ante cualesquiera organismos o instancias públicas o privadas, hasta llegar a su inscripción en el Registro Mercantil y en los Registros de la Propiedad que sean procedentes, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, rectificación, subsanación y aclaración, a la vista de las sugerencias verbales o de la calificación escrita del Registro Mercantil —pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles— y de cualquier otro organismo público o privado competente; y
- Redactar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes y realizar cuantos trámites fueren pertinentes ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Iberclear y otros organismos competentes a fin de ejecutar y llevar a buen término los acuerdos aprobados y para la tramitación de los expedientes y documentación de todo tipo que fueren necesarios ante organismos públicos o privados, y en general para cuantas actuaciones relativas a los acuerdos adoptados en esta Junta General procedan.

* * * *



Informe de Actividad Junta General Ordinaria de Accionistas

25 abril 2019

Resumen Ejecutivo



• Nº de activos: 36

• **GAV** ⁽¹⁾: €369,4 M

• **GRI**: €21,6 M

• **GIY**: 5,90% ⁽²⁾

• **SBA**: 168,050 m²

• Capital Value (3): 2.185 €/m²

• Capital Value HS⁽⁴⁾: 8,746 €/m2

• Waulb: 11,12 años

Wault: 29,78 años

• **Debt Amount:** €175M

• LTV: 47,3%

- Durante los dos primeros años ORES ha centrado sus esfuerzos en la adquisición de supermercados e hipermercados localizados en áreas urbanas con contratos de arrendamiento a largo plazo. Sin embargo, durante los últimos meses del semestre y primeros del año 2019, Ores ha priorizado las adquisiciones de locales comerciales en High Street, con excelentes ubicaciones e importantes operadores.
- En lo que al mercado inmobiliario respecta, hemos analizado mas de 700 oportunidades, por un valor que supera los c.€6,8bn, lo que supone mucha diversidad en términos de tipología y tamaño de activos localizados en distintas provincias de España y Portugal.
- La inversión total es de 36 activos por un valor total GAV de c.€369,4M
- Tenemos una operación bajo periodo de Due Diligence de un local comercial en la ciudad de San Sebastián alquilado a Zara Kids por un importe de €10,9M.
- La calidad y diversificación de la cartera se centra en:
 - Fuerte diversificación en cuanto a localización y operadores
 - Fuerte diversificación en cuanto a formatos (hipermercados, supermercados, medianas superficies,...)
 - Muy buen nivel de obligado cumplimiento en los contratos de arrendamiento, que entre otros puntos positivos, proporcionará una mayor seguridad de los flujos de caja presentes y futuros

⁽¹⁾ GAV: Open Market Value (Valoración de Savills/AN– Incluyendo las adquisiciones del año 2019)

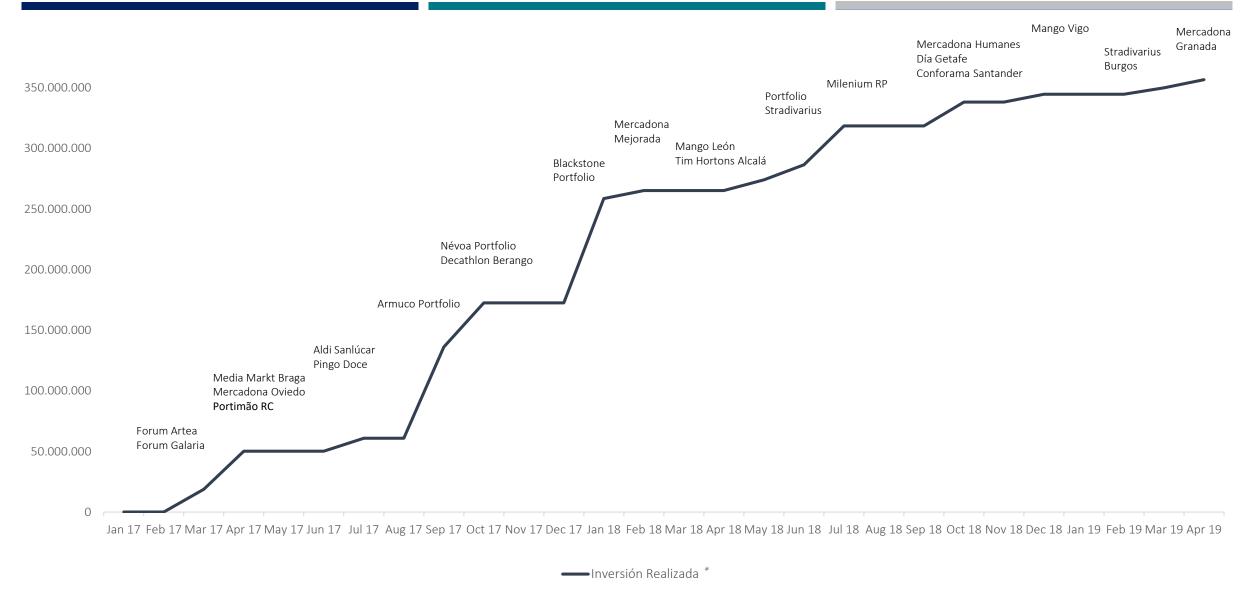
⁽²⁾ Incluyendo rentas actualizadas a IPC y valoración de los activos (GAV)

⁽³⁾ Excluyendo High Street

⁽⁴⁾ GAV/Superficie Total Bruta

Ritmo de Inversión hasta abril 2019



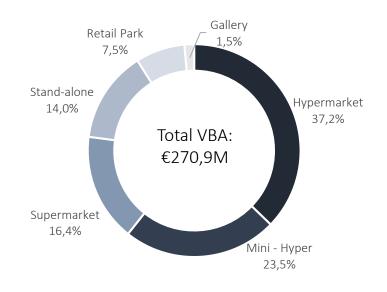


^{*}Inversión realizada: Precio de adquisición excluyendo costes de adquisición

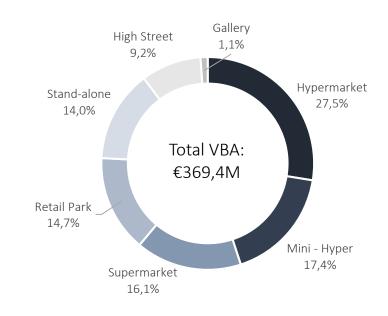
Desglose del Valor Bruto de los activos (VBA)



VBA por Tipología de Activo: @ marzo 2018



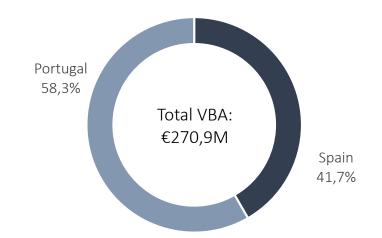
VBA por Tipología de Activo: @ abril 2019



Desglose del Valor Bruto de los activos (VBA)



VBA por País: @ marzo 2018



VBA por País: @ abril 2019

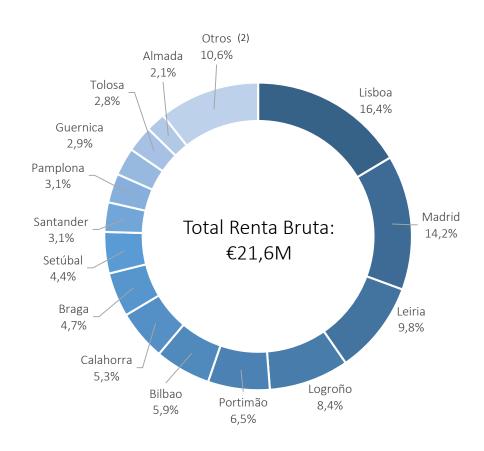


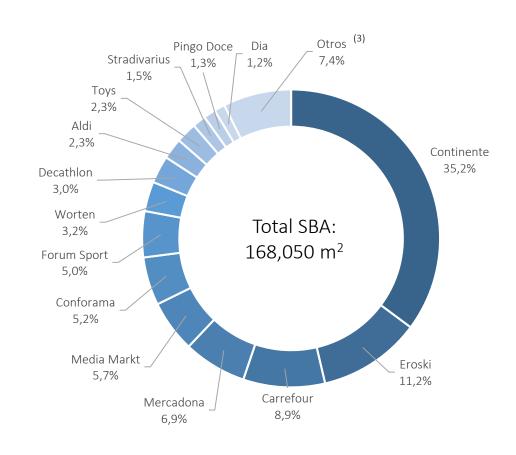
Desglose por Ciudad y por Inquilino



Renta Bruta por Localización @ abril 2019

SBA por Inquilino⁽¹⁾ @ abril 2019





⁽³⁾ Otros hace referencia a aquellos inquilinos cuya contribución al total SBA es inferior al 1,0% y no se encuentran en régimen de subarriendo, es decir: Mango, SportZone, C&A, Flovic Calçado Guimarâes, Iceland, Casa, Kiwoko, Cash Express Tim Hortons, Burger King, Tomevinos, TYSL y Franck Provost.



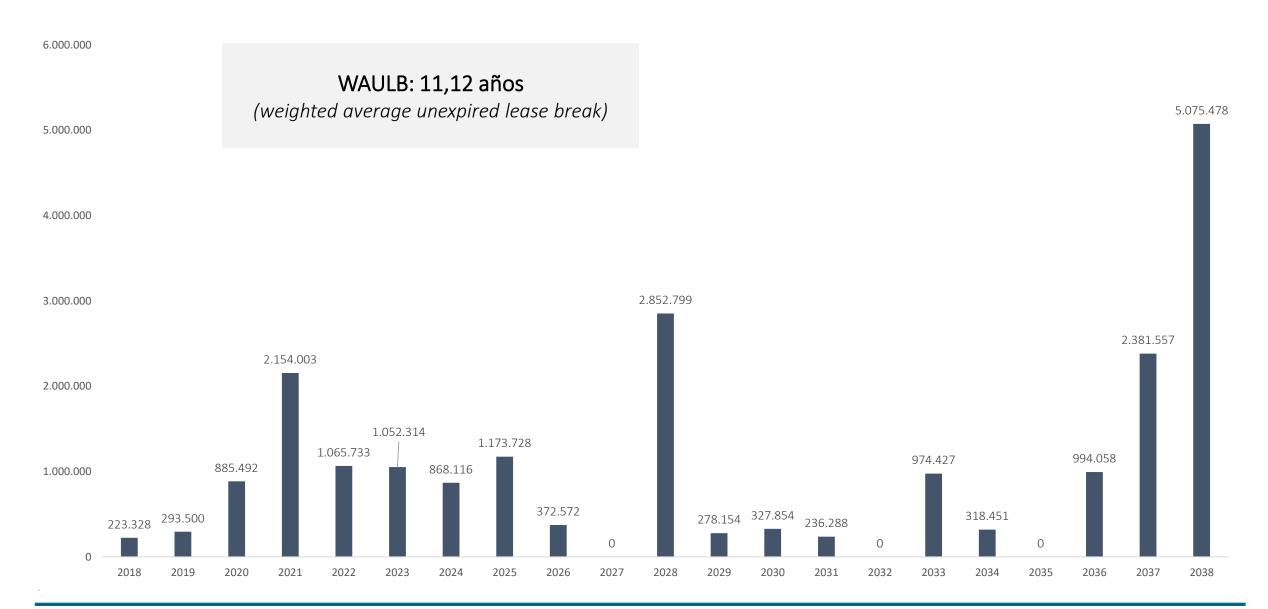


⁽¹⁾ A efectos de SBA por inquilino hemos considerado operadores que están en régimen de sub-arrendamiento.

⁽²⁾ Otros hace referencia a aquellas ciudades cuya contribución a la Renta Bruta total es inferior al 2,0%, es decir: Granada, Oviedo, Sanlúcar de Barrameda, Oporto, Vitoria, Mallorca, León y Vigo

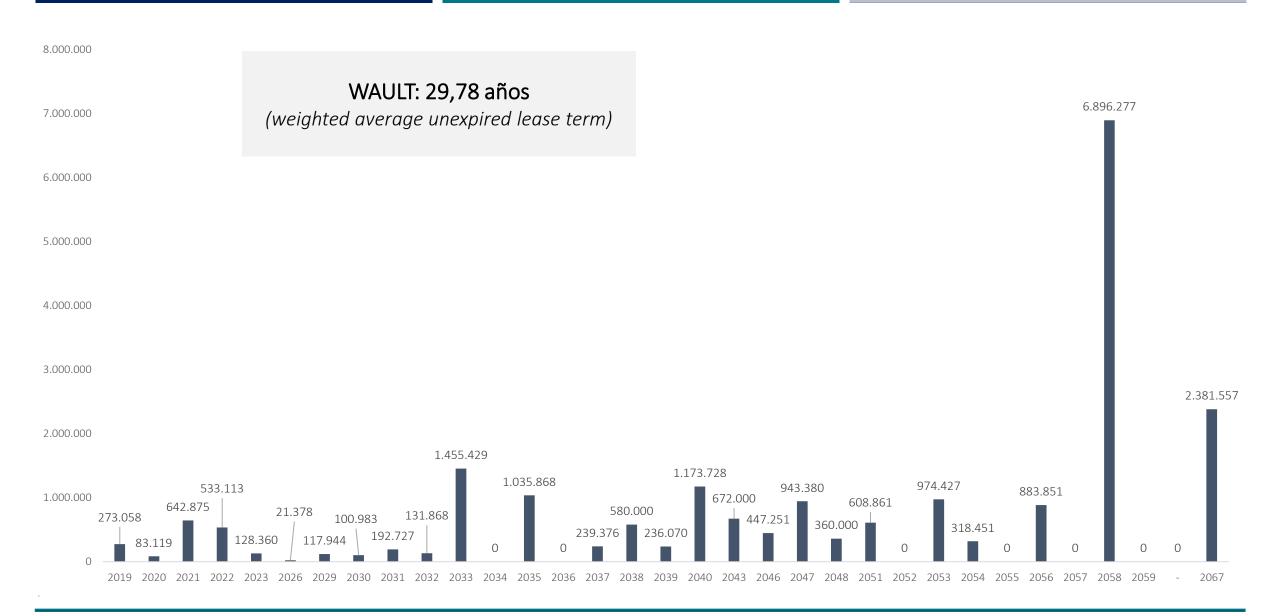
Opción de salida de los contratos en términos de renta





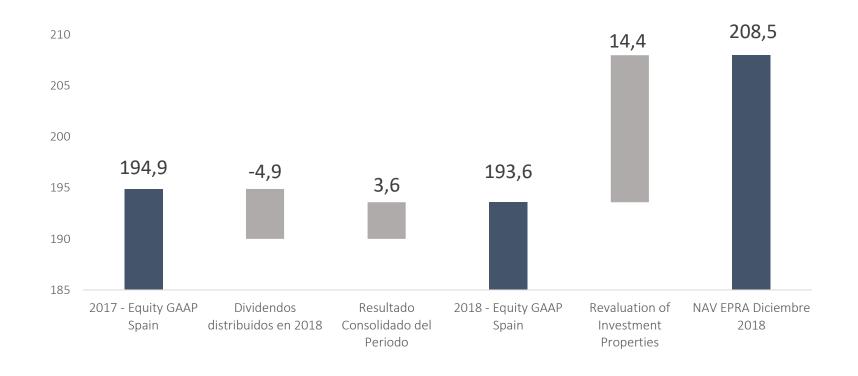
Vencimiento de los contratos en términos de renta





Información Financiera – cierre de Diciembre 2018





NAV EPRA / acción = 1,06 €

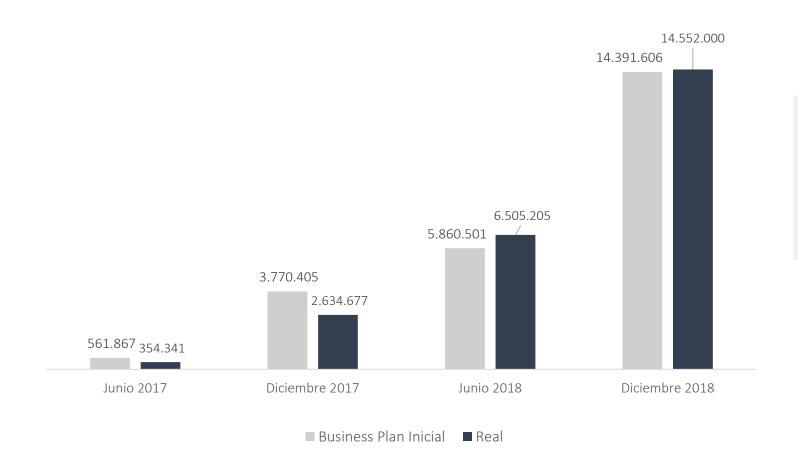
Revalorización del **6%** con respecto al precio de referencia de inicio de cotización

(1) Los Ingresos Netos son los Ingresos Brutos menos los impuestos y seguros de los inmuebles y los gastos no repercutidos a los inquilinos de los mismos.

Información Financiera – cierre de Diciembre 2018



EBITDAR Business Plan Inicial vs Resultado Real

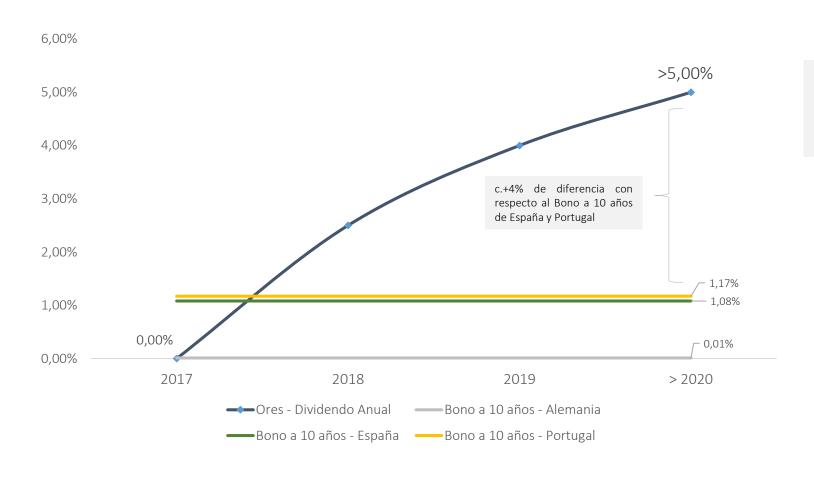


Se observa un crecimiento continuado del EBITDAR Real con respecto al Business Plan inicial de Ores



Rentabilidad de Ores vs Mercado de bonos a 10 años

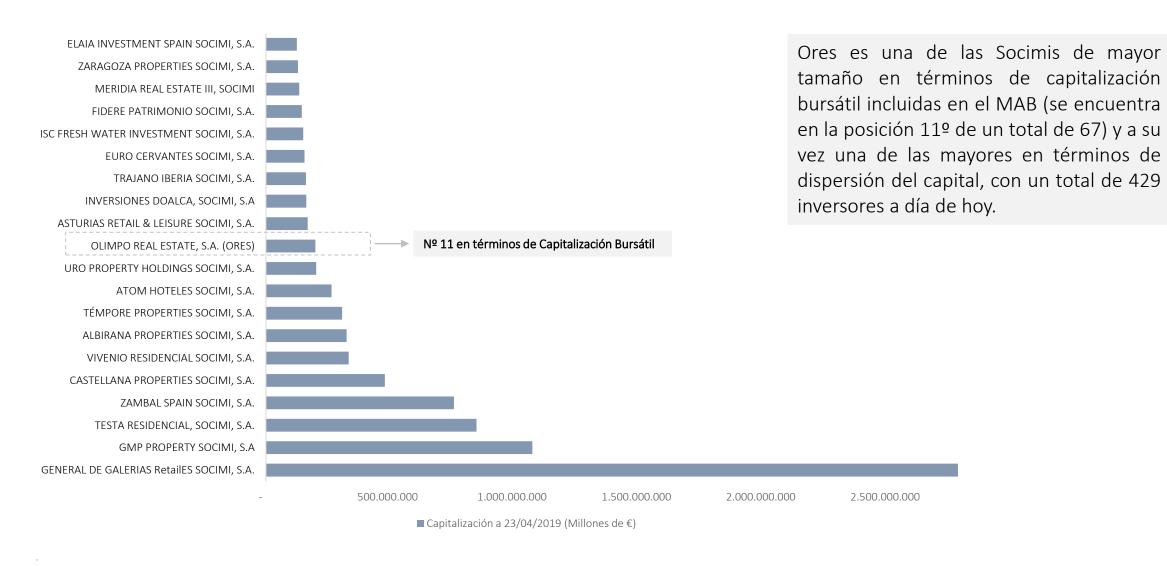




Diferencial importante con respecto a la rentabilidad que actualmente ofrece el mercado de bonos a 10 años.

Capitalización de las 20 mayores Socimis del MAB (Mercado Alternativo Bursátil)





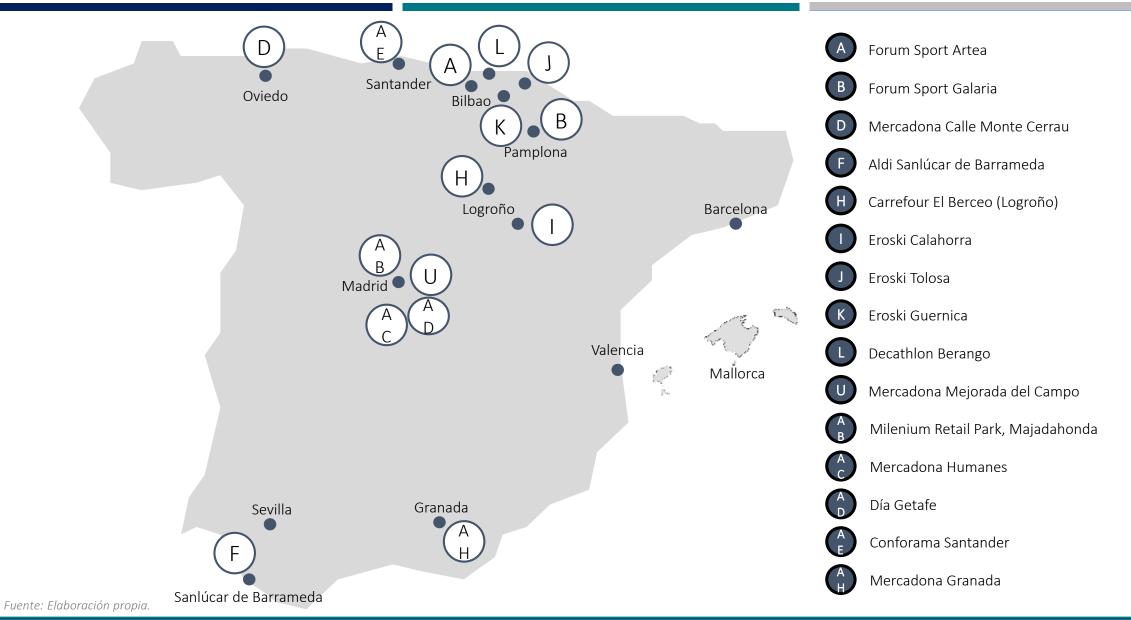


1. Descripción del Portfolio



Distribución geográfica: Portfolio España (excluyendo High Street)





Distribución geográfica: Portfolio España (High Street)





Distribución geográfica: Portfolio Portugal (excluyendo Lisboa)



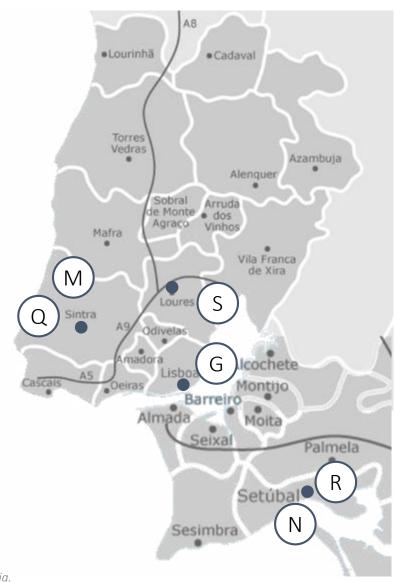


- C Media Markt Braga
- Portimão Retail Center
- Continente Padrão da Légua (Oporto)
- P Continente (Braga)
- Continente (Leiria) (Worten+Sportzone)

Fuente: Elaboración propia.

Distribución geográfica: Portfolio Portugal (Lisboa)





- G Pingo Doce Alta de Lisboa
- M Continente Cacém (Sintra)
- N Continente Charneca de Caparica (Setúbal)
- Continente Mem Martins (Sintra)
- R Continente Quinta do Conde (Setúbal)
- S Continente (Santo Antonio dos Cavaleiros)

Fuente: Elaboración propia.









ALDI. Sanlúcar de Barrameda.	
Fecha de Adquisición	Julio 2017
Tipo de Activo	Supermercado
Localización	C/ de Guzmán el Bueno
SBA	2.085 m2
Principales Inquilinos	Aldi



PINGO DOCE. Alto de Lisboa.	#
Fecha de Adquisición	Agosto 2017
Tipo de Activo	Supermercado
Localización	Av. María Helena Vieira da Silva.
SBA	2.200 m2
Principales Inquilinos	Pingo Doce















EROSKI TOLOSA. Guipúzcoa.	\mathrew
Fecha de Adquisición	Septiembre 2017
Tipo de Activo	Supermercado
Localización	Barrio San Blas, Tolosa
SBA	4.147 m2
Principales Inquilinos	Eroski









EROSKI GUERNIC Vizcaya.	A.
Fecha de Adquisición	Septiembre 2017
Tipo de Activo	Supermercado
Localización	Barrio Txaporta, Gernika-Lumo
SBA	4.348 m2
Principales Inquilinos	Eroski

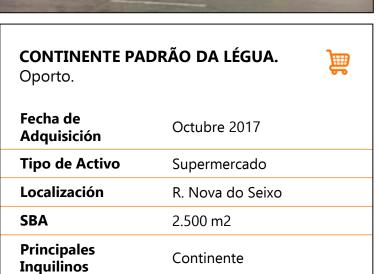


CONTINENTE CHARNECA DA CAPARICA Setúbal.	
Fecha de Adquisición	Octubre 2017
Tipo de Activo	Supermercado
Localización	Rua A. Andrade C. Caparica
SBA	3.300 m2
Principales Inquilinos	Continente











CONTINENTE. Braga.	
Fecha de Adquisición	Octubre 2017
Tipo de Activo	Supermercado
Localización	Rua Manuel Carneiro, Braga
SBA	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, Mem Martins
SBA	5.004 m2
Principales Inquilinos	Continente











CONTINENTE MODELO. Quinta Do Conde.	
Fecha de Adquisición	Enero 2018
Tipo de Activo	Hipermercado
Localización	Aveniida Cova dos Vidros, Quinta do Conde
SBA	5.557 m2
Principales Inquilinos	Continente

CONTINENTE. Santo Antonio Dos Cavaleiros.	
Enero 2018	
Hipermercado	
Quinta Casal de Pipa, Loures	
17.671 m2	
Continente	

CONTINENTE. Leiria. Leiria Shopping.	
Fecha de Adquisición	Enero 2018
Tipo de Activo	Hipermercado
Localización	R. do Alto do Vieiro, Leiria Shopping, Leiria
SBA	16.910 m2
Principales Inquilinos	Continente









MERCADONA. Mejorada del Cam	про.
Fecha de Adquisición	Febrero 2018
Tipo de Activo	Supermercado
Localización	C/ Esla, Madrid
SBA	8.000 m2 (dos parcelas)
Principales Inquilinos	Mercadona



DIA Getafe.		#
Fecha de Adquisición	Octubre 2018	
Tipo de Activo	Supermercado	
Localización	C/ Ramón y Cajal 4	
SBA	1.956 m2	
Principales Inquilinos	Dia	





MERCADONA. Granada.	#	
Fecha de Adquisición	Abril 2019	
Tipo de Activo	Supermercado	
Localización	Avda. Juan Pablo II 23, Granada	
SBA	3.296 m2	
Principales Inquilinos	Mercadona	

Detalle de los activos en cartera: Parque de Medianas









MILENIUM. Majadahonda / Madrid.		
Fecha de Adquisición	Julio 2018	
Tipo de Activo	Parque de Medianas	
Localización	C/ Azafrán 13	
SBA	11.353 m2	
Principales Inquilinos	Media Markt, Aldi, Toys'R'Us	



Detalle de los activos en cartera: Medianas Comerciales









FORUM SPORT ARTEA. Bilbao.	
Fecha de Adquisición	Marzo 2017
Tipo de Activo	Mediana Comercial
Localización	Centro Comercial Artea
SBA	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
SBA	4.118 m2
Principales Inquilinos	Forum Sport, JYSK

MEDIA MARKT. Braga.		
Fecha de Adquisición	Mayo 2017	
Tipo de Activo	Mediana Comercial	
Localización	Rua da Senra	
SBA	4.986 m2	
Principales Inquilinos	Media Markt	

Detalle de los activos en cartera: Medianas Comerciales







DECATHLON BERANGO. Bilbao.	
Fecha de Adquisición	Octubre 2017
Tipo de Activo	Mediana Comercial
Localización	Kesnea Kalea 2, Berango
SBA	4.999 m2
Principales Inquilinos	Decathlon

CONFORAMA. Santander.	
Fecha de Adquisición	Octubre 2018
Tipo de Activo	Mediana Comercial
Localización	Av. Nueva Montaña 2C
SBA	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, Leiria Shopping	
SBA	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, Leiria Shopping	
SBA	820 m2	
Principales Inquilinos	Sportzone	

TIM HORTONS ALCALÁ 157 Madrid.		
Fecha de Adquisición	Mayo 2018	
Tipo de Activo	Local de calle	
Localización	Alcalá 157, Madrid	
SBA	381 m2	
Principales Inquilinos	Tim Hortons	

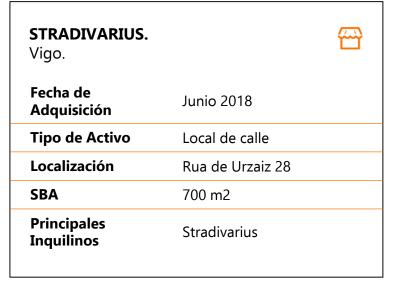








MANGO. León.		
Fecha de Adquisición	Mayo 2018	
Tipo de Activo	Local de calle	
Localización	Calle Ordoño II, 13	
SBA	745 m2	
Principales Inquilinos	Mango	



STRADIVARIUS. Vitoria.	
Fecha de Adquisición	Junio 2018
Tipo de Activo	Local de calle
Localización	Calle de los Fueros 23
SBA	450 m2
Principales Inquilinos	Stradivarius









STRADIVARIUS. Pamplona.		
Fecha de Adquisición	Enero 2018	
Tipo de Activo	Local de calle	
Localización	Calle Emilio Arrieta 2	
SBA	430 m2	
Principales Inquilinos	Stradivarius	



MANGO. Vigo.		
Fecha de Adquisición	Diciembre 2018	
Tipo de Activo	Local de calle	
Localización	Calle Príncipe 55	
SBA	1.107 m2	
Principales Inquilinos	Mango	





STRADIVARIUS. Burgos.	
Fecha de Adquisición	Marzo 2019
Tipo de Activo	Local de calle
Localización	Calle de la Moneda 13
SBA	724 m2
Principales Inquilinos	Stradivarius

