



A BME GROWTH

Madrid, 27 de enero 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 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 cuarto 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.



bankinter
investment



Informe de Actividad 4º trimestre 2022

Ores
Socimi

4
2022

Resumen del vehículo

Activos Objetivo Superficies comerciales	Geografía España y Portugal	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 12/2016	Capital €196,7 Mn	Bankinter €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%	TIN Neta media Objetivo ⁽²⁾ >7,0%	Socio Gestor Sonae Sierra

NOTA: Datos a 31 de diciembre de 2022.

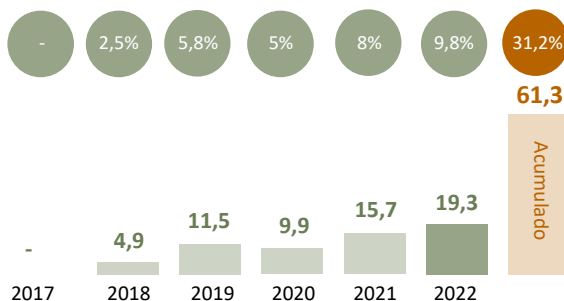
(1) Distribución de caja a los inversores, como dividiendo o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo.

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).

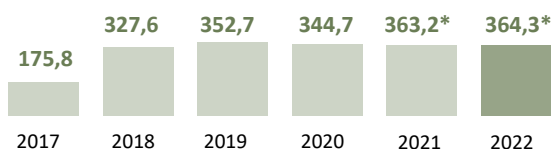
(2) Calculado sobre un plazo de 7 años y sobre el Valor Nominal del precio de referencia de incorporación al BME Growth de la acción (€1).

Rentabilidad

Distribuciones en €Mn



Valor bruto de activos GAV €Mn (Base comparable)

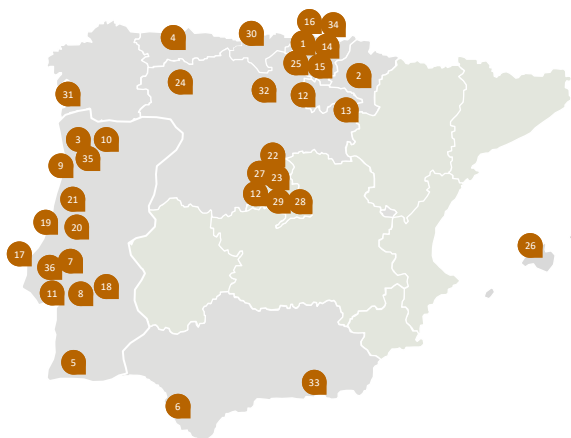


NOTA: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Savills Aguirre Newman)

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

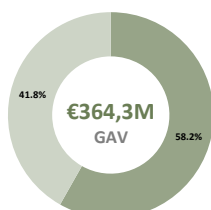
Localización de la cartera

- Forum Artea
- Forum Galaria
- Media Markt Braga
- Mercadona Oviedo
- Portimão RP (multi-inquilino)
- Aldi Sanlúcar de Barrameda
- Continente Cacem
- Continente Bom Día Caparica
- Continente Bom Día P. da Légua
- Continente Bom Día Braga
- Pingo Doce Alta Lisboa
- Carrefour Logroño
- Eroski Calahorra
- Eroski Tolosa
- Eroski Guernika
- Decathlon Berango
- CM Mem Martins
- CM Quinta do Conde
- CM Leiria
- LS Worten Leiria
- LS Sportzone Leiria
- Mercadona Mejorada del Campo
- Kiwoko Alcalá, Madrid
- Mango León
- Stradivarius Vitoria
- Desigual Mallorca
- Milenium RP (multi-inquilino)
- Mercadona Humanes
- Día Getafe
- Conforama Santander
- Mango Vigo
- Stradivarius Burgos
- Mercadona Granada
- Zara Kids San Sebastián
- Pingo Doce Lordelo
- Pingo Doce Póvoa de Sto Adrião



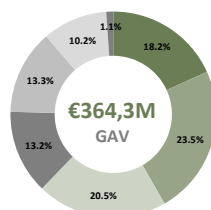
Visión global

Localización



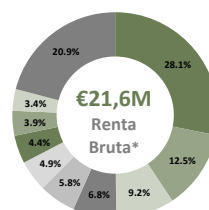
58,2% España
41,8% Portugal

Tipología



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

Inquilino



28,1% Continente
12,5% Eroski
9,2% Carrefour
6,8% Mercadona
5,8% Forum Sports
4,9% Pingo Doce
4,4% Media Markt
3,9% Conforama
3,4% Decathlon
20,9% Otros

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



Evolución reciente del sector

El cuarto trimestre del año ha mantenido un dinamismo de la economía similar a anteriores trimestres, con 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, certificando la subida de tipos de interés, una cierta estabilización de inflación y coste energético con una sensible reducción.

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 la tasa de ahorro acumulado durante la pandemia se ha ido reduciendo, y los precios de la vivienda se han sostenido, 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, reduciéndose 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, los alimentos y otras materias primas en los mercados internacionales, el restablecimiento de las cadenas de suministro globales y las menores presiones de demanda como resultado de una política monetaria más restrictiva.

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 más 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 un ajuste 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. Caben destacar tres operaciones de gran volumen: (i) venta por parte del Corte Inglés a Redevco y Ares de Portal de Angel 19 por un volumen aproximado de 200 millones de euros; (ii) venta por parte del fondo nórdico Sagax de una cartera de 36 puntos de venta de alimentación Cash & Carry por un precio total de 180 millones de euros y; (iii) venta por parte de Generali de un activo comercial ubicado en Barcelona, por un volumen que se acerca a los 105 millones de euros.

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, destacando dos operaciones: (i) la compra de una plataforma de 40.000 m2 en Tarragona y; (ii) la venta por parte de Mutuality de la Abogacía de una plataforma logística de 32.381 m2 por un volumen de 30 millones de euros.

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). Concretamente, 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, lo que a su vez hará que las decisiones de inversión se pospongan hasta que haya mayor claridad.

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.

Operaciones realizadas y cartera actual

ORES finalizó su inversión durante el año 2019, contando, en este momento, de 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 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 (Loures) 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; (iii) la formalización 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.

Durante el año 2022 se han producido varias nuevas aperturas en diferentes locales, como Desigual en Mallorca; Kiabi en Portimao Retail Park (este último, reduciendo la superficie de Worten en 1.200 m2); 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 consigue una mejor 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 metros de Sanlúcar de Barrameda, actualmente en comercialización), de modo que en el conjunto del año 2022 se ha cobrado el 100% de las rentas facturadas.



Características de la inversión

El portfolio de ORES se compone de 36 activos de primer nivel valorados en €364,3M, situándose su apalancamiento 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 yield, 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) cerca de los 8,5 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 €21,6M 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 5,9%. 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.

La Sociedad cuenta con una posición de caja saludable, por lo que durante el año 2022, se han aprobado dos distribuciones: (i) la primera de ellas en la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de abril de 2022, equivalente a una distribución de €13,7M; (ii) y una distribución extra aprobada por el Consejo de Administración celebrado en noviembre, equivalente a €5,5M, en línea con la generación operativa de caja de la Sociedad. Esta distribución equivale al 9,8% del capital aportado por los accionistas.

Los dividendos acumulados desde el lanzamiento del vehículo hasta el 31 de diciembre de 2022 ascienden a €61,3M (equivalentes a un 31,2% 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 Povoá de Sto Adriaio).

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, Toys'R'Us



23 Forum Sport Artea **Bilbao**

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



24 Forum Sport Galaria **Pamplona**

-  03 / 2017
-  Mediana Comercial
-  Parque Comercial Galaria
-  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	203,5M*

* Pendiente de auditoría.



Fecha de entrega



Localización



Superficie alquilable



Tipo de propiedad



Arrendatario

4

Calendario Tentativo

1^{er}

Trimestre
2023

Publicación de las
Participaciones
Accionariales
Significativas
a 31 de diciembre de 2022

Publicación del
Informe de
Actividad
del cuarto trimestre
de 2022

Publicación de la
convocatoria de la
Junta General
Ordinaria de
Accionistas

Publicación de las
Cuentas anuales
auditadas
del ejercicio 2022 e
informe de estructura
organizativa y sistema de
control interno

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



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

Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España