

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA EXTENSIÓN TÁCITA DEL PERÍODO DE GESTIÓN DE ACTIVOS

(I) ANTECEDENTES

La entidad **Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (“ORES” o la “Sociedad”)** fue promovida en diciembre de 2016 por Bankinter, S.A. (“Bankinter Investment” o el “Gestor Socimi”) como gestor estratégico y Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (“Sonae Sierra” o el “Gestor Inmobiliario”) como gestor inmobiliario, con el objetivo de adquirir una **cartera de inmuebles comerciales en alquiler**, principalmente supermercados e hipermercados en **España y Portugal**, que permitieran la distribución de rentas al inversor mediante el pago anual de dividendos.

Tras su lanzamiento, la Sociedad cerró una ampliación de capital de **€197 Mn** el 19 de diciembre de 2016, que, junto con la **financiación** bancaria aportada por diversas entidades financieras, ha permitido a Sonae y Bankinter Investment (los “Gestores”) realizar una inversión total actualmente valorada en **€359 Mn**.

Durante este periodo, los Gestores han llevado a cabo una gestión dinámica de la cartera, contando actualmente con:

- Una **cartera de 36 activos**, diversificada entre más de 30 operadores de primer nivel, con contratos de arrendamiento a largo plazo con una duración media de 25 años y **7,3 años de obligado cumplimiento**;
- Contratos de arrendamiento **indexados a inflación**, lo que ha permitido actualizar anualmente el valor de la renta en los últimos ejercicios, adaptándose al entorno actual de tipos;
- Un apalancamiento moderado, con un **endeudamiento equivalente a una ratio (LTV) del 46%** sobre el valor de mercado de la cartera a diciembre de 2024 y vencimiento en febrero de 2027, contando con una cobertura que supone un coste fijo anual del 1,9% sobre el 70% del principal financiado.

Podemos afirmar que la Sociedad ha cumplido los objetivos previstos, habiendo repartido un total de **€91,8 Mn** a los inversores, lo que supone una **distribución anual media del 5,8% al inversor**, 7,8% tras los dos años del periodo de inversión, y una distribución acumulada, a diciembre de 2024, equivalente al **46,7%** el capital inicialmente aportado. Adicionalmente, la cartera ha demostrado una **gran resiliencia**, hecho corroborado de manera especial durante la situación generada por el Covid-19, manteniendo distribuciones anuales superiores al 5% en 2020 y 2021 a pesar del confinamiento y las consecuencias derivadas del mismo.



Asimismo, la cartera ha conseguido **mantener el valor para el inversor** a pesar de haber absorbido un incremento de tipos de interés de más de 400 puntos básicos en menos de dos años, principalmente gracias a la **indexación de las rentas de alquiler a la inflación**, a la **cobertura de tipos de interés** asociada a la financiación y a la tipología de activos en cartera, que ha conseguido mantener una **ocupación de casi el 100%** desde que se completó la inversión.

Una vez cumplido el séptimo aniversario desde la fecha de Aumento de Capital el pasado 19 de diciembre de 2023, la Sociedad se encuentra todavía en Periodo de Gestión de Activos, dentro del plazo máximo de tres años adicionales, según se define en el Contrato de Gestión. Así, se entiende prorrogado tácitamente por un año más tras haberse renovado igualmente el año anterior.

(II) SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS

Los resultados obtenidos a **diciembre de 2024** reflejan la buena salud financiera de la Sociedad, habiéndose registrado unos **ingresos netos** un **0,7%** más elevados que en el ejercicio precedente lo cual, junto con una mayor contención de algunas partidas de gasto, ha resultado en un incremento del **EBITDA** del **1,0%**.

Como consecuencia de la gestión realizada para la configuración de una **cartera diversificada y resiliente**, ORES se ha consolidado como un vehículo de inversión con capacidad de **generar caja de forma estable y recurrente**.

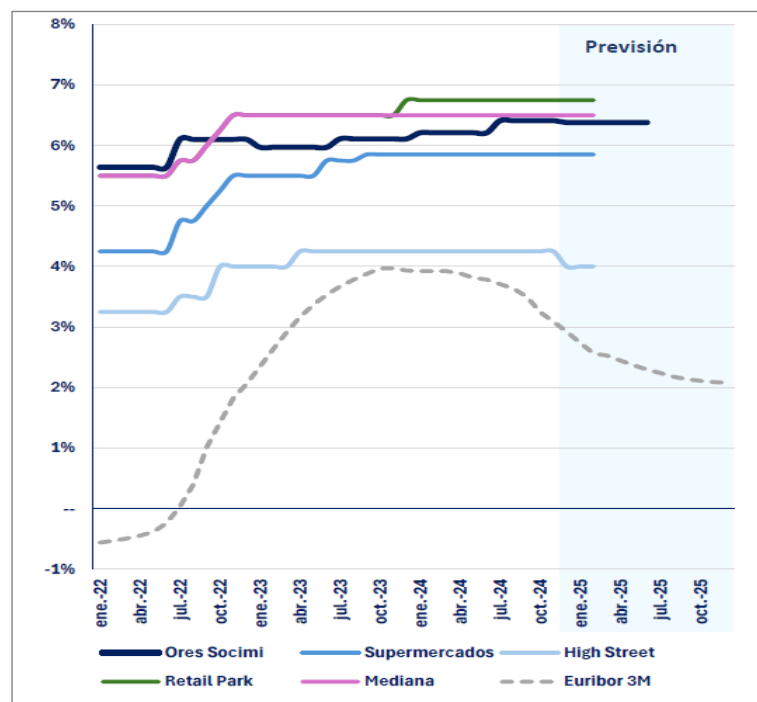
A nivel de **mercado**, en 2024 se han invertido en el sector retail **más de €2,8bn**. Este volumen de inversión representa un +135% del total registrado en el año 2023 y se aproxima a la media de los 10 últimos años de €2,9bn. Entre los factores que han impulsado este notable aumento del interés, se encuentran: i) previsiones optimistas del consumo privado; ii) el buen performance operativo de los activos; iii) la capacidad de atraer financiación; y iv) las rentabilidades atractivas.

En 2024, la inversión en centros comerciales ha sido especialmente destacada, representando aproximadamente el 65% del total, con 1.800 millones de euros. Por su parte, **el sector de la alimentación ha alcanzado los 280 millones de euros**, equivalentes al 10% de la inversión total en retail.

En cuanto al perfil de inversores en retail, este año el panorama ha sido dominado por actores internacionales aprovechando la oportunidad de invertir en activos de calidad a yields entre el 6,5% y 7,0%.

Finalmente, durante 2024, las yields se han estabilizado, poniendo fin a las subidas acontecidas en los años anteriores. En este sentido, el final de año se ha cerrado con una **bajada de 25bps** en segmento “High Street Retail” y todo apunta que esta bajada se materializará en el resto de los segmentos a lo largo del año 2025.

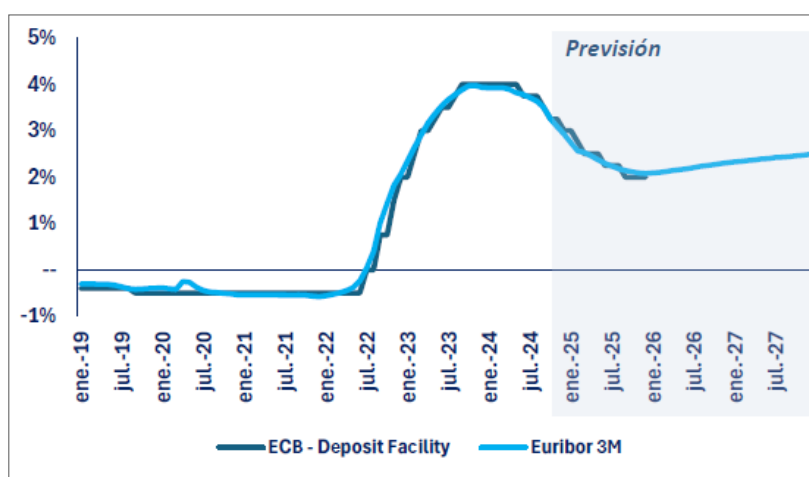
Prime yields Retail España (excluidos centros comerciales)



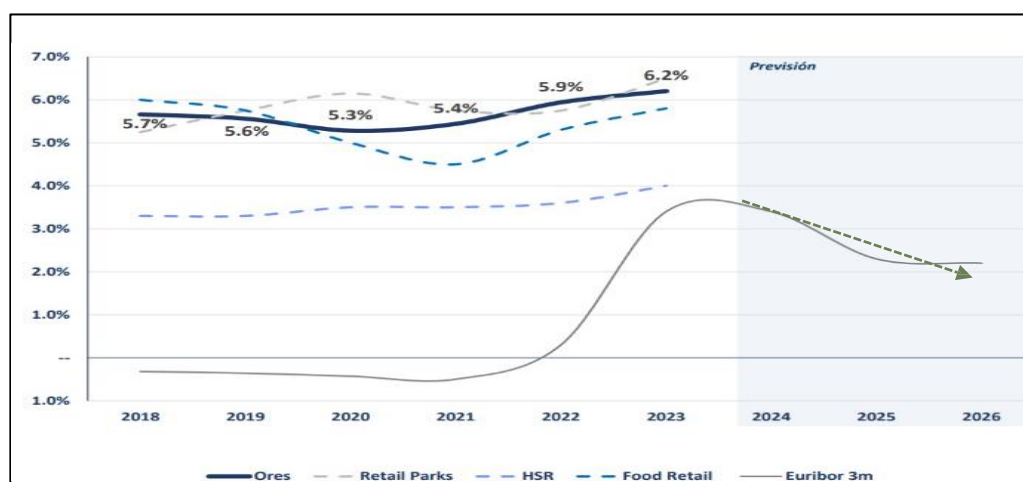
Respecto a la **valoración de la cartera** de ORES, la subida de tipos experimentada desde el segundo trimestre de 2022, con un ajuste de más de 400 pbs al alza, ha tenido un impacto directo en las valoraciones de mercado, con **yields sobre rentas** en niveles superiores al 6% para esta tipología de activos, frente a operaciones por debajo del 5% que llegaron a realizarse durante 2020 y 2021. Sin embargo, gracias al incremento anual de las **rentas indexadas a inflación** y a la **solidez de los activos en cartera**, ha conseguido absorberse gran parte de este incremento de yields, manteniendo valoraciones que, junto con las distribuciones realizadas, suponen un **múltiplo de inversión** actual para el inversor cercano a **1,5x** sobre el desembolso realizado, lo que supone una prima de más de 400 pbs respecto al rendimiento del bono a 10 años en el momento del lanzamiento del vehículo.

Teniendo en cuenta la **evolución actual de la inflación** y las **bajadas de tipos** por el BCE que han tenido lugar durante la segunda mitad del ejercicio 2024, hemos podido comenzar a ver cierta **compresión de yields** que seguirán durante el próximo año, lo que, unido a un posible repunte de la inversión y a la mejora de las condiciones de financiación, podría mejorar las **valoraciones**.

Evolución tipos de interés



Evolución NIY Ores Socimi vs Euribor 3m (media anual)



(III) **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA EXTENSIÓN ANUAL TÁCITA DEL EL PERÍODO DE GESTIÓN DE ACTIVOS**

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores respecto a las perspectivas de generación de caja y posible mejora de las valoraciones de mercado a partir del año en curso, se considera que la estrategia más adecuada en interés de los inversores de la Sociedad es:

- **Prorrogar de forma tácita el Periodo de Gestión de activos por un año más,** lo que, en cualquier caso, permitirá una distribución a inversores en el presente ejercicio superior al 6% sobre el capital invertido después de amortizar un 1,4% del endeudamiento de la Sociedad, lo que redunda un mayor valor para el inversor adicional a la distribución realizada.
- **Iniciar una estrategia de desinversión selectiva** de activos que, por su **tipología o características particulares**, aporten menor valor a la cartera en su conjunto y puedan ver maximizado el valor de su venta por separado.
- Dicha estrategia de desinversión selectiva se desarrollará con el objetivo de **optimizar la cartera resultante y preparar su desinversión total** en el momento en el que el contexto de mercado permita maximizar su valoración.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad considera justificada y plenamente razonable la aplicación de **extensión tácita del Periodo de Gestión de Activos durante el ejercicio 2025**, manteniendo distribuciones anuales superiores al objetivo de inversión y preparando la cartera mediante una estrategia de ventas selectivas para su desinversión final una vez que la situación macroeconómica y las condiciones de mercado permitan maximizar su valoración.
