

Informe 1^{er} Trimestre

2024



Resumen del vehículo

Activos Objetivo Superficies comerciales	Geografía Alemania	Formato S.A.
Fecha lanzamiento 11/2023	Capital desembolsado €107,5 Mn	Bankinter Investment ⁽¹⁾ 16,1 Mn
Capital Invertido 100%	Valor activos (GAV ⁽²⁾) €169,6 Mn	Socio Gestor €3,2 Mn
Apalancamiento (LTV) 50,0%	Periodo de inversión -	Plazo Vehículo 5 años
Retorno anual medio objetivo ⁽³⁾ >6,0%	TIR Neta media Objetivo ⁽⁴⁾ >9,0%	Socio Gestor Sonae Sierra

NOTA: Datos a 31 de marzo de 2024

(1) Participación de Bankinter Investment Inversión Alternativa I, FCR.

(2) Precio de adquisición de los activos y el CAPEX aportado sobre los mismos.

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

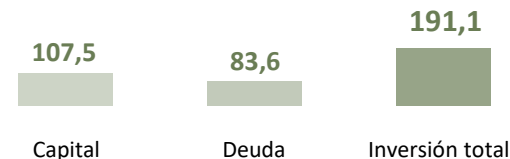
(4) Calculado sobre un plazo total de 5 años.

(5) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado. Dado su lanzamiento a finales de 2023, se considera como valor de los activos el coste.

Rentabilidad

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la Sociedad genera unas rentas brutas recurrentes de 10,6M€ en términos anualizados, con una ocupación del 100%. Las condiciones positivas en las que se ha invertido y la visibilidad en la generación de caja, están alineados con los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas.

Cartera de inversión (€M)



Nota: Datos a 31 de marzo de 2024.

TVPI⁽⁵⁾ dic 2023 1,0x

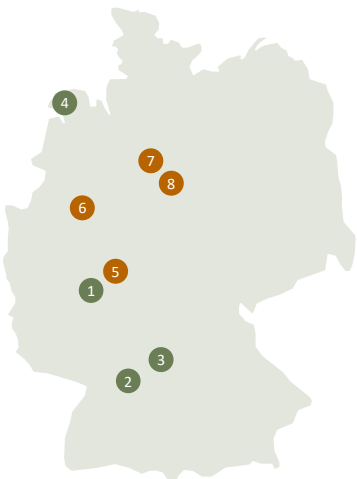
Localización de la cartera

Alimentación

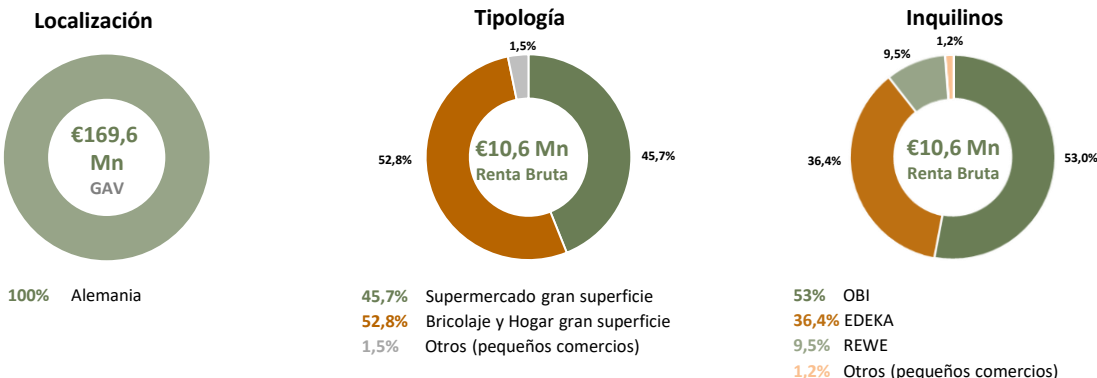
- Gross – Zimmern (EDEKA)
- Nürtingen (EDEKA)
- Dettingen an der Erms (EDEKA)
- Emden (REWE)

Bricolaje y Hogar

- Idstein (OBI)
- Recklinghausen (OBI)
- Hannover (OBI)
- Hildesheim (OBI)



Visión global



(1) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV última valoración) / desembolso total realizado.

(2) Renta bruta contractual actual.



Evolución reciente del sector —

La economía alemana se encuentra en un proceso de recuperación gradual, tras un año 2023 marcado por la incertidumbre y la desaceleración. Si bien se espera una leve contracción del 0,1% en 2024, existen señales positivas que apuntan a un crecimiento sostenido en el futuro inmediato.

Uno de los principales motores de la recuperación será el consumo privado. Se anticipa un repunte del 3,1% en 2024, impulsado por un mercado laboral sólido y expectativas de incrementos salariales. La inflación, por su parte, se mantiene en un nivel moderado. Se espera que se sitúe en el 2,7% para 2024, lo que indica un entorno económico controlado y una inflación en proceso de estabilización.

En cuanto al mercado laboral, se observa una tendencia positiva. La tasa de desempleo se mantiene estable en el 5,7%, lo que refleja una recuperación económica paulatina y un mercado laboral resiliente. En general, el panorama económico alemán para 2024 y 2025 es positivo. Se espera una recuperación gradual y sostenida, con un crecimiento moderado pero constante. El consumo privado, la estabilidad del mercado laboral y la contención de la inflación serán los principales factores que impulsarán este crecimiento.

En lo que respecta al “retail” inmobiliario alemán, el año 2023 estuvo marcado por una disminución del volumen de inversión, con una cifra total de 5,4 billones de euros, lo que representa un 43% menos que en el año 2022, en línea con la disminución experimentada en otras categorías de activo inmobiliarios. En este sentido, las sub-categorías “retail” que más atrajeron la inversión fueron medianas, supermercados y parques comerciales, acaparando el 59% del total.

Uno de los principales motivos que ha ralentizado la inversión en el mercado inmobiliario alemán, al igual que en Europa, ha sido la subida de los tipos de interés y su consecuente presión al alza en las yields de mercado. Ante la falta de actores nacionales en el mercado alemán, los inversores internacionales han aprovechado la oportunidad para intervenir en el mercado alemán, alcanzando el 53% del total, lo que representa un 23% más que en 2022. La estabilidad económica de Alemania, la transparencia del mercado y la calidad de los activos siguen siendo factores que atraen a los inversores internacionales.

En relación con la “prime” yields de mercado en el inmobiliario “retail” alemán, los sectores de High-Street y Centros Comerciales experimentaron las mayores subidas, situándose en 4,84% y 5,9%, respectivamente. En cambio, las yields de supermercados (4,7%) y bricolaje (5,75%) se estabilizaron tras un moderado aumento a lo largo del año 2023.

Finalmente, para el año 2024 se espera que el mercado de inversión inmobiliaria vaya tomando impulso. El segmento “retail” continuará ofreciendo oportunidades y yields atractivas en sus diferentes sub-categorías. Los volúmenes de inversión para el año dependerán en gran medida de las condiciones de financiación y del regreso de los inversores nacionales. En cuanto a las yields, se espera que hayan dejado atrás su tendencia al alza y se estabilicen en 2024.



Operaciones realizadas y cartera actual

La cartera de ORES Alemania se compone de un total de ocho activos: cuatro supermercados de alimentación y cuatro grandes superficies de bricolaje DIY arrendados a operadores líderes como REWE, Edeka y OBI, que suman una GLA de unos 92,600m². Los activos están situados en diferentes estados federados de Alemania, lo que garantiza una diversificación en términos de operadores y zonas de captación.

La formalización de la compraventa de los activos se ha producido entre el 29 de diciembre de 2023 y el 15 de febrero de 2024, habiéndose desembolsado ya el precio total de los mismos (169,9 millones de euros). Para ello se han formalizado dos préstamos a largo plazo con Postbank por importe de 41,9M€ para Olimpo Retail Germany I, S.L., y 41,6M€ para Olimpo Retail Germany II, S.L.. Son préstamos con una estructura bullet, vencimiento en diciembre de 2028 y tipo de interés fijo de 1,25% y 1,10% respectivamente, gracias a un posterior contrató de un derivado de cobertura de tipo de interés (CAP) por el 100% del valor nominal del préstamo.

Desde el momento del traspaso de la propiedad, ORES Alemania está percibiendo las rentas de los activos.

Características de la inversión

Cabe destacar que los activos gozan de un 100% de ocupación, ascendiendo la Renta Bruta (GRI) a 10,6 millones de euros (rentas a marzo de 2024 anualizadas). La tipología de activos “supermercados” concentra actualmente el 45,7% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual, puesto que su actividad se considera esencial. Asimismo, los activos de bricolaje concentran el 52,8% de las rentas, siendo el bricolaje un sector consolidado en Alemania, con una demanda continúa impulsada por los hábitos de consumo alemán (su volumen de mercado es de 46,4 miles de millones de euros, frente a 12,6 miles de millones de euros en España).

La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa próximo a los 15 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) de 12 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros.



Al cierre del primer trimestre del año, ORES Alemania cuenta con un apalancamiento medio del 50,0%, basado en el precio de adquisición de los activos.

Estrategia de inversión y rentabilidad _

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Alemania genera unas rentas brutas recurrentes de €10,6M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 6,24% sobre la inversión realizada hasta la fecha.

Las condiciones positivas en las que se ha invertido la cartera actual y la elevada previsibilidad de la generación de caja de los activos actualmente en cartera animan a ser optimistas respecto a alcanzar los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas. Por este motivo, se ha aprobado en la Junta General de Accionistas del 22 de abril de 2024, una distribución de 3,49M€ (representando un 3.25% del capital). Esta distribución será la primera y se realizará con cargo a prima de emisión en el mes de julio.

Proceso de salida a bolsa _

En la Junta celebrada el 22 de abril de 2024 se acordó iniciar el proceso de salida a bolsa de la totalidad de las acciones representativas del capital social de ORES Alemania. Para ello, se acordó optar por BME Scaleup, un segmento del BME que, a pesar de ser un mercado de nueva creación, ofrece ventajas que lo convierten en la mejor alternativa para nuevas empresas en crecimiento.

La incorporación a un mercado regulado hace necesario adaptar los Estatutos Sociales por exigencias de los mercados. Es por ello que la Junta acordó la modificación de los artículos 1, 6, 17, 32 y 39 de los Estatutos Sociales, cambiando el régimen de la Sociedad y pasando a denominarse Olimpo Retail Germany Socimi, S.A.

El proceso de Listing será la prioridad de la compañía durante los próximos meses.

Impacto de las inversiones _

Transformar nuestra Sociedad

En Bankinter Investment somos conscientes de que cada decisión que tomamos tiene un reflejo en nuestro entorno. Nuestro objetivo es contribuir a una transformación positiva en nuestra Sociedad, gestionando el capital de los clientes a través de inversiones que, además de buscar un retorno financiero, hagan realidad proyectos, significativos y tangibles.

Desde nuestros inicios en 2016, trabajamos incansablemente junto con nuestros socios para generar valor y un impacto positivo para la Sociedad, ayudando a resolver los desafíos del presente y futuro a través del ahorro de las familias.

Los resultados que logramos a través de nuestros vehículos son tan reales como nuestro compromiso con la Sociedad. Prueba de ello, son los desarrollos, complejos e infraestructuras que generan un impacto real y medible.



**Queremos dejar un mundo
mejor del que nos hemos
encontrado.**

Un legado para el futuro.

Inversiones de las que sentirse orgulloso

Nuestros clientes son partícipes de una manera diferente de invertir, contribuyendo a desarrollar respuestas que impulsan la innovación y el bienestar de las personas.

Juntos, estamos escribiendo historias reales de progreso, responsabilidad y cambio positivo que perdurará mucho tiempo después de nosotros.

Somos conscientes de que esto exige una labor constante y efectiva, por ello, a lo largo de este año llevaremos a cabo varias acciones poniendo de manifiesto nuestro compromiso real en torno al impacto a las que iremos dando difusión: testimonios de historias reales sobre el impacto positivo de nuestras inversiones, programas de innovación, de apoyo al talento y a la educación, entre otras.

Inversiones reales. Impacto tangible



++ Hella ++ Hella II ++ Hella III ++ Hella IV ++ Temper

Fomentamos la independencia energética y las energías limpias.

1.845

GWh generados en 2023

+500.000

Hogares consumo equivalente

+260.000

Toneladas de CO₂ evitadas



ATOM VICTORIA Ores Ores Sociol Ores ATRUM

Impulsamos el valor empresarial y la generación de empleo.

7.900

Millones de euros invertidos

+7.000

Empleos directos



V STUDENT titan

Apostamos por la educación como catalizador de progreso.

3.489

Camas en residencias

30.000

Niños en guarderías en el norte de Europa



titan titan2

Desarrollamos infraestructuras modernas.

+7.500.000

Kilómetros fibra desplegada

5.867

Puntos de carga para vehículos eléctricos



rhea anbrund

Incentivamos la tecnología como factor transversal.

+3.000

Compañías pioneras en innovación

+400

Compañías de biotecnología aplicada a la salud



Palatino Residencial montepino

Optimizamos el sector inmobiliario.

1.311

Viviendas de alquiler asequible

+900.000

M2 de centros logísticos eficientes energéticamente

Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España



Cifras
consolidadas

Equipo global
y diverso

23 fondos
gestionados

+€4.800Mn

Capital comprometido

+€7.900Mn

Activos bajo gestión

+€965Mn

Distribuciones acumuladas

>10.000

Inversores



Inversión Alternativa



Financiación
Estructurada



Asesoramiento
Corporativo

10 sectores

361 activos

14 países



Novedades Bankinter Investment

- **Bankinter Investment Inversión Alternativa I, FCR:** Primer fondo de gestión delegada en activos reales con importes de inversión mínimos de €10.000. En comercialización durante 2024.
- **SCRs familiares:** Vehículos de inversión en capital riesgo con gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y diseñados a medida de sus accionistas (patrimonios familiares).
- **Potenciamos la propuesta de valor:** Existen varias oportunidades en análisis cuyo objetivo es que se materialicen y comercialicen durante 2024 a través de diferentes vehículos: agricultura en España y Portugal, tecnología en Europa y EEUU, inmobiliario global y gestión del agua en España, entre otros.

Si está interesado en recibir más información puede contactar con su banquero o su agente Bankinter.

Hemeroteca Bankinter Investment

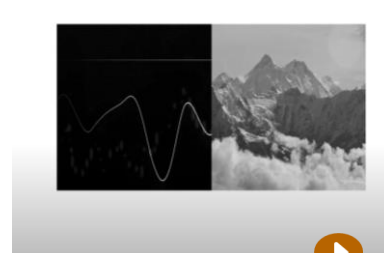
Vídeos Inversión Alternativa



Nueva Gestora Bankinter Investment



Activos Bankinter Investment



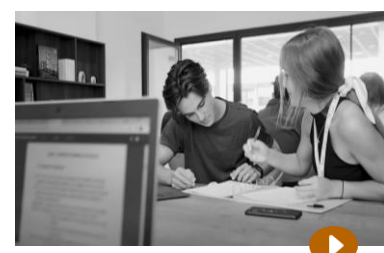
Invierta con los 5 sentidos



Investors Day 2023



¿Puede una inversión hacerte sentir orgulloso?



Un legado para el futuro



SONAE SIERRA: socio experto en superficies comerciales



¿Por qué invertir en ORES ALEMANIA?

Calendario Tentativo

2^o

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de
Actividad
del 1er trimestre
de 2024

Celebración de la
Junta General
Ordinaria de
Accionistas

Publicación de la
Distribución y
Pago del
Dividendo

3^{er}

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de Actividad
2º trimestre de 2024

Anexo - Detalle de la cartera de inversión

1 Gross – Zimmern, EDEKA⁽¹⁾

-  19 enero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Gross – Zimmern
-  9.479m²
-  EDEKA
- Otros: Car Care, Jet Tankstellen

(1) Actualmente está en proceso de reforma.



2 Nürtingen, EDEKA

-  1 de febrero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Nürtingen
-  10.096m²
-  EDEKA
- Otros: EnBW Mobility +



3 Dettingen an der Erms, EDEKA

-  1 de febrero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Dettingen an der Erms
-  10.545m²
-  EDEKA
- Otros: ALDI, Metro, ROBE, EnBW Mobility +



4 Emden, REWE

-  15 de febrero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Emden
-  5.855m²
-  REWE



Anexo - Detalle de la cartera de inversión

5 Idstein, OBI

- 1 de enero de 2024
- DIY
- Idstein
- 11.545m²
- OBI
- Otros: EnBW Mobility +



6 Recklinghausen, OBI

- 1 de enero de 2024
- DIY
- Recklinghausen
- 10.059m²
- OBI
- Otros: EnBW Mobility +



7 Hannover, OBI

- 2 de febrero 2024
- DIY
- Hannover
- 22.876m²
- OBI



8 Hildesheim, OBI

- 29 de diciembre de 2023
- DIY
- Hildesheim
- 12.107m²
- OBI



Disclaimer

La información financiera de este informe no está auditada.

Olimpo Retail Germany S.A. ("ORES Alemania" o la "Sociedad") es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición de activos inmobiliarios de tipo comercial, concretamente locales de bricolaje y de alimentación ubicados en Alemania, para su explotación en régimen de arrendamiento.

La Sociedad solicitará la admisión a negociación de sus acciones en un mercado regulado español o sistema multilateral de negociación como requisito para optar por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI, lo que tendrá efectos desde el 1 de enero 2024, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, ORES Alemania no garantiza que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información podrá estar sujeta a cambios sin necesidad de previo aviso. ORES Alemania 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 Alemania no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.

Esta información se considera de carácter confidencial y los inversores de la Sociedad no la facilitarán 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