



A BME Scaleup

Madrid, 30 de octubre 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (“BME Scaleup”), OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. (“Ores Alemania”) pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta el informe referente a la actividad de Ores Alemania durante el tercer trimestre de 2024.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF 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 Retail Germany SOCIMI S.A.

Informe 3^{er} Trimestre

2024



Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía Alemania	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 11/2023	Capital desembolsado €107,5 Mn	Bankinter Investment ⁽¹⁾ €16,1 Mn
Capital Invertido 100%	Valor activos (GAV ⁽²⁾) €170,4 Mn	Socio Gestor €3,2 Mn
Apalancamiento (LTV) 49,0%	Periodo de inversión -	Plazo Vehículo 5 años
Retorno anual medio objetivo ⁽³⁾ >6,0%	TIR Neta media Objetivo ⁽⁴⁾ >9,0%	Socio Gestor

NOTA: Datos a 30 de septiembre de 2024

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

(2) Valor activos a Junio 2024.

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

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

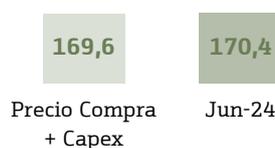
(5) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado. Dado su lanzamiento a finales de 2023, se considera como valor de los activos el coste.

Rentabilidad

Distribuciones en €Mn



Valor bruto de activos GAV €Mn (Base comparable)



Nota: Valoración a 30 de junio 2024.

Localización de la cartera

Alimentación

1. Gross - Zimmern (EDEKA)
2. Nürtingen (EDEKA)
3. Dettingen an der Erms (EDEKA)
4. Emden (REWE)

Bricolaje y Hogar

5. Idstein (OBI)
6. Recklinghausen (OBI)
7. Hannover (OBI)
8. Hildesheim (OBI)



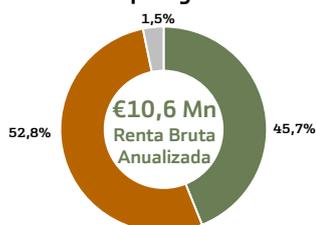
Visión global

Localización



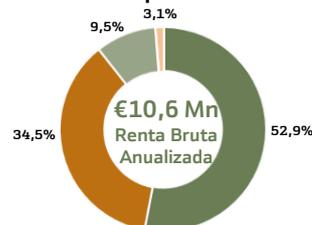
52,1% Supermercado gran superficie
47,9% Bricolaje y Hogar gran superficie

Tipología



45,7% Supermercado gran superficie
52,8% Bricolaje y Hogar gran superficie
1,5% Otros (pequeños comercios)

Inquilinos



52,9% OBI
34,5% EDEKA
9,5% REWE
3,1% Otros (pequeños comercios)



Evolución reciente del sector

Según las últimas previsiones del Gobierno Alemán se espera que, a diferencia de lo últimas previsiones, el PIB experimente un ligero descenso en 2024 del -0.2%. No obstante, prevé una mejora gradual en 2025 con un incremento del PIB del 0.2%; según otras fuentes, como Oxford Economics esta mejora podrá ser hasta del 0.5%. Aunque la recuperación está siendo más lenta de lo previsto, las perspectivas para el próximo año son optimistas, apuntando a una estabilización de la actividad económica a medida que los desafíos actuales disminuyen.

Tras las últimas referencias según Helaba Research, donde la tasa de ahorro se ha visto incrementada desde el 9,5% hasta el 11,5%, nivel que no se veía desde 2008, el consumo privado será un componente crucial en esta recuperación. También impulsado por una menor inflación, lo que permitirá a los hogares disponer de mayor poder adquisitivo. Las previsiones indican un crecimiento del consumo del 0,5% en 2024, que se acelerará hasta el 1,8% en 2025 de acuerdo con las previsiones de Oxford Economics. Esta mejora en el consumo estará respaldada por la caída de los precios de la energía y la estabilización de los precios de los productos básicos, lo que generará un entorno más favorable para el gasto de los consumidores y, en consecuencia, para el crecimiento económico interno.

En términos de inflación, el Bundesbank espera que sea del 2,8% en 2024, mientras que la tasa de desempleo podría llegar al 6,0%, debido a un ligero enfriamiento del mercado laboral en los meses de verano. No obstante, se espera que el mercado laboral retome impulso en los últimos meses del año. Los tipos de interés bajaron 0,25 puntos en septiembre y 0,25 puntos en Octubre. El consenso del mercado anticipa más recortes 2025, lo que tendría un impacto positivo en la economía al facilitar el acceso al crédito y estimular la inversión.

De acuerdo con CBRE, el mercado retail alemán ha mostrado un notable dinamismo en el primer semestre de 2024, registrando un volumen de inversión de 3.600 millones de euros, lo que supone un incremento del 15% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los activos de High Street Retail y los Parques de Medianas anclados por alimentación se destacaron como los más atractivos para los inversores, representando el 63% y el 31% del total de inversiones, respectivamente. Esta concentración en estos segmentos refleja el interés por activos retail de alta calidad. Las prime yields se mantuvieron estables, reflejando la continuidad en la confianza de los inversores.

La inversión internacional también creció significativamente, con un 43% del total de adquisiciones realizadas por inversores extranjeros, lo que supone un aumento de 18 puntos porcentuales respecto al primer semestre de 2023. Esto refleja el fuerte apetito por el mercado alemán, que sigue siendo un destino atractivo para el capital extranjero debido a su estabilidad y el potencial de recuperación económica.

De cara al segundo semestre de 2024, se espera que el apetito por el retail permanezca estable, según CBRE. La contención de la inflación y la mejora de las condiciones de financiación podrían impulsar aún más la inversión. Además, varias transacciones de gran volumen en curso podrían superar las previsiones de CBRE para el año, que estiman entre 5.000 y 7.000 millones de euros en inversiones retail.



Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Alemania genera un flujo de rentas brutas recurrentes anualizadas de 10,6 millones de euros, basado en los contratos de arrendamiento vigentes, lo que representa una rentabilidad del 6,24% sobre la inversión total realizada hasta la fecha. Las favorables condiciones de inversión y la alta previsibilidad en la generación de caja de los activos actuales permiten ser optimistas respecto al cumplimiento de los objetivos de rentabilidad establecidos para los accionistas.

En consecuencia, en la pasada Junta General de Accionistas se aprobó la distribución de 3,49 millones de euros, equivalente al 3,25% del capital, que fue entregada a los inversores en la primera semana de julio. Esta primera distribución se realizó con cargo a la prima de emisión.

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

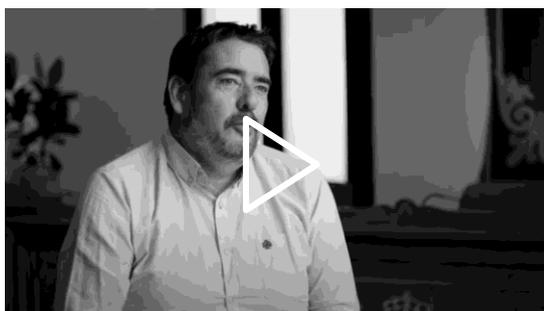
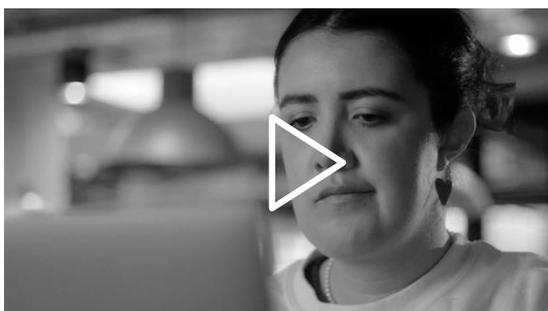
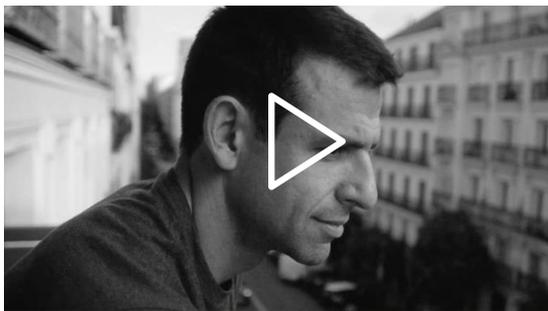


Impacto de las inversiones

Inversiones reales, Impacto tangible.
historias

El valor diferencial de la Inversión Alternativa de Bankinter Investment es invertir en activos reales y tangibles que tienen un impacto directo en el bienestar de la sociedad y en la vida de personas como Albert, Brenda, Rafael, Borja o Álvaro.

Conoce sus historias.



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

25 fondos gestionados

+€4.900Mn

Capital comprometido

+€7.900Mn

Capital invertido

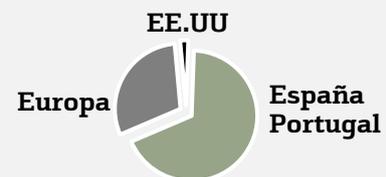
+€1.000 Mn

Distribuciones acumuladas

>10.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

354 activos

14 países



Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Horizon Estate.** Vehículo de inversión inmobiliario global, cuya política de inversión se centra en la constitución de una cartera inmobiliaria diversificada por región, tipología de activos e inquilinos, bajo una estrategia de valor añadido. En este vehículo contamos con Partners Group como socio estratégico, una de las gestoras más relevantes a nivel mundial dentro del sector de la inversión alternativa.
- **SCRs individuales:** Seguimos desarrollando y estructurando vehículos de inversión en capital riesgo bajo un esquema de gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y estructurados a medida de los intereses de inversión 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 y 2025 a través de diferentes vehículos: tecnología en Europa y EEUU, residencias de estudiantes y capital riesgo, entre otros.



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

Disclaimer

La información financiera de este informe no está auditada.

Olimpo Retail Germany Socimi 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 ha iniciado la negociación de sus acciones en BME Scaleup, sistema multilateral de negociación como requisito para la aplicación con efectos desde el 1 de enero 2024 del régimen SOCIMI, 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



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

