



A BME Scaleup

Madrid, 24 de julio 2025

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 segundo trimestre de 2025.

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.

bankinter investment

Informe 2º Trimestre 2025



Ores
Alemania

Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía Alemania	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 11/2023	Capital desembolsado €107,5 M	Bankinter Investment ⁽¹⁾ €16,1 M
Capital Invertido 100%	Valor activos (GAV ⁽²⁾) €173,8 M	Socio Gestor €3,2 M
Apalancamiento (LTV) 48,0%	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 junio de 2025.

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

(2) Valoración de activos a Diciembre 2024.

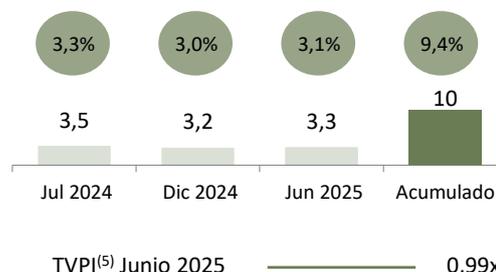
(3) Distribución de caja a los inversores, como dividendos o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo.

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

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

Rentabilidad

Distribuciones en €M



Valor bruto de activos GAV €M (Base comparable)



NOTA: Valoración según informe de experto independiente (DIWG).

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)



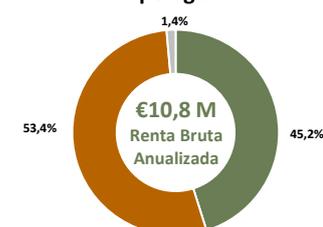
Visión global

Localización



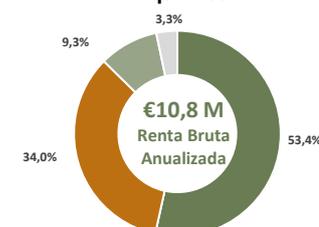
51,2% Supermercado gran superficie
48,8% Bricolaje y Hogar gran superficie

Tipología



45,2% Supermercado gran superficie
53,4% Bricolaje y Hogar gran superficie
1,4% Otros (pequeños comercios)

Inquilinos



53,4% OBI
34,0% EDEKA
9,3% REWE
3,3% Otros (pequeños comercios)



Situación macroeconómica

Alemania se encuentra en un proceso de recuperación gradual, respaldado por un entorno político más estable. Según las proyecciones más recientes de Oxford Economics (1), se estima que el PIB alemán crecerá un 0,2 % en 2025, lo que refleja una recuperación aún débil y gradual de la economía. No obstante, se proyecta una aceleración gradual en 2026 (0,9 %) y 2027 (1,5 %), impulsada por un mayor dinamismo del consumo privado, una moderación de la inflación y el fortalecimiento de la inversión. Este repunte progresivo se sustenta, además, en nuevas inversiones estratégicas (por parte de empresas como TSMC, Sanofi, Eli Lilly y Microsoft) y el aumento del gasto en infraestructura, elementos clave del nuevo programa fiscal del gobierno.

Tras las elecciones de febrero de 2025, Alemania se encuentra en una nueva etapa de estabilidad política gracias a la formación de una coalición más funcional liderada por la CDU bajo el mando de Friedrich Merz. Este cambio de liderazgo ha generado expectativas positivas tanto en el ámbito empresarial como en el de los hogares, reflejadas en una mejora de la confianza. El nuevo gobierno ha planteado una reforma fiscal moderada que contempla una mayor flexibilidad en el freno de deuda y estímulos fiscales dirigidos a incentivar la inversión empresarial, lo que podría traducirse en un impulso económico tangible a partir de 2026. Para 2025 se prevé un crecimiento del consumo del 1,1 %, consolidando una recuperación gradual del poder adquisitivo, y a partir de 2026, el consumo mantendría una senda de crecimiento más sólida (1,4 % en 2026, 1,6 % en 2027 y 1,2 % en 2028), contribuyendo de forma estable al crecimiento económico.

El mercado laboral se mantiene sólido, a pesar de un leve repunte en la tasa de desempleo hasta el 6,2%, el cual se mantiene estable en el mes de junio, según la Agencia Federal de Empleo (BA). Alemania sigue siendo un destino atractivo para trabajadores cualificados, y se espera que los procesos de digitalización y automatización generen nuevas oportunidades de empleo en el medio plazo, especialmente en sectores intensivos en tecnología e innovación.

La inflación continua su trayectoria descendente, y se estima que se estabilice en torno al 2,1 % en 2025, acercándose al 2 % en 2026, lo que generaría un entorno más estable y predecible tanto para consumidores como para empresas. La caída de la inflación ha impulsado a la baja el Euribor, que se sitúa en el 2%. En este contexto, el Banco Central Europeo (BCE) ha continuado con su política de reducción de tipos iniciado el pasado verano y recortó en junio los tipos de interés en 25 puntos básicos, llevando las hipotecas y préstamos a sus niveles más bajos en tres años. Esta medida busca sostener el crecimiento económico y reducir la volatilidad financiera.

El crecimiento de la zona euro en 2025 estará condicionado por un entorno global marcado por la inestabilidad, donde las relaciones entre Estados Unidos, China y Rusia siguen teniendo un impacto estructural en la economía y en la estabilidad general de la Unión Europea. Las crecientes tensiones comerciales y el endurecimiento de los aranceles por parte de Estados Unidos, añade incertidumbre a las perspectivas económicas. No obstante, se espera que a partir de 2026 la demanda interna comience a recuperarse, impulsada por nuevas medidas fiscales, en particular por el aumento del gasto en infraestructuras y defensa en Alemania.

(1) Oxford Economics es una de las principales firmas independientes de asesoría económica global



Evolución del mercado inmobiliario en Alemania

En el primer trimestre de 2025, el mercado de inversión en retail alemán registró un volumen total de €1.300 millones, lo que representa una caída del 14 % respecto al mismo periodo de 2024, según datos de CBRE(1) . Esta ligera desaceleración se enmarca en un contexto de ajustes globales y cautela inversora, aunque sin perder la fortaleza estructural del sector.

Los supermercados y los parques de medianas comerciales enfocados en alimentación siguen concentrando la mayor parte de la inversión. Los supermercados representaron el 41 % del volumen de inversión (€528 millones), mientras que los parques de medianas supusieron alrededor del 11 % (€147 millones). Estos segmentos mantienen su posición refugio dentro del mercado, debido a su vínculo con el consumo esencial.

En cuanto a factores de descuentos o *prime yields*, la mayoría de las categorías se han mantenido estables, (incluyendo bricolaje, un 5,8 %). Sin embargo, los supermercados y los parques comerciales han experimentado una ligera compresión del 0,1 %, alcanzando el 4,6 % y 4,9 %, respectivamente, reflejando la percepción positiva de los inversores en estos activos defensivos.

En cuanto al perfil inversor, la participación internacional aumentó significativamente, representando el 56 % de las adquisiciones, (+18pp respecto del primer trimestre de 2024), demostrando el interés sostenido del capital extranjero en el mercado alemán.

El pipeline de activos retail proyectado para 2025 presenta una diversidad amplia en términos de perfiles de riesgo y ubicación, lo que anticipa múltiples oportunidades para inversores con diferentes estrategias. Los procesos de adquisición y desinversión actualmente en curso permiten prever un ejercicio positivo para el sector.

El mercado seguirá muy condicionado por las políticas monetarias. Los niveles actuales de tipos de interés, junto con las previsibles reducciones a lo largo del año, favorecerán la reactivación y la compresión de rentabilidades, haciendo más atractiva la inversión en retail.

Finalmente, según CBRE, la alta demanda por activos vinculados a la alimentación continuará siendo un motor clave, impulsando una mayor compresión en las rentabilidades de estos segmentos, consolidando su estatus como una apuesta segura dentro del mercado inmobiliario alemán.

(1) CBRE, empresa global de servicios y consultoría en el sector inmobiliario



Resumen Cartera de Inversión

Concepto	Activos	Alimentación	% Total	Bricolaje	% Total	Cifra negocios (anual)	GAV	LTV	EPRA NAV	EPRA NAV / Acción
Unidad	#	#	%	#	%	€M	€M	%	€M	€/acción
2025	8	4	45%	4	55%	10,8	173,8M	58%	96,2 ⁽¹⁾	895 ⁽²⁾

Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Alemania genera un flujo de rentas brutas recurrentes anualizadas de 10,8 millones de euros (rentas a junio de 2025 anualizadas) y una ratio de ocupación del 100%, la tipología de activos de alimentación (supermercados) concentra el 45,2% 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 53,4% de las rentas, con una demanda impulsada por los hábitos de consumo alemán y un 1,4% por otros negocios (gasolinera, lavaderos).

La última valoración anual de los activos realizada a 31 de diciembre de 2024 fue de €173,8m, lo que supone una revalorización del 2,5% respecto del valor de adquisición.

Los activos cuentan con dos financiaciones (supermercados – DIY), cerradas en diciembre de 2023 con vencimiento en diciembre 2028. Ambas financiaciones tienen cubierto el riesgo de tipo de interés para el 100% del importe, con un coste total del 2,4% (las variaciones al alza del tipo de interés están limitadas a un Euribor 3 meses igual a 1,10% en el préstamo suscrito para Olimpo II y al 1,25% para el prestamos de la filial Olimpo Retail Germany I) y su amortización por el 100% del nominal es a vencimiento. En cuanto al perfil de amortización, las financiaciones tendrán una amortización al vencimiento, del 100% sobre el importe inicial.

La previsibilidad en la generación de caja de los activos permite ser optimistas respecto al cumplimiento de los objetivos de rentabilidad anual establecidos para los accionistas y por ello, en la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de junio se aprobó una distribución de dividendo con cargo a prima de emisión de €3,3m, que se ha hecho efectiva a los inversores el 23 de junio. Esta es la tercera distribución que realiza la sociedad y representa un 3,1% del capital. La distribución acumulada desde el comienzo del vehículo es de €10m, que representa aproximadamente un 9,4% sobre el capital aportado.

Esta es la primera Junta General celebrada desde que las acciones de la sociedad iniciaran su cotización en el segmento del BME Scaleup en julio de 2024, alcanzándose un hito relevante que permite cumplir con el régimen SOCIMI por el que se había optado.

(1) Dato del NAV actualizado a 30.06.2025: 96.192.696€

(2) 107.500 acciones

Anexo - Detalle de la cartera de inversión

1 Gross – Zimmern, EDEKA

-  19 enero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Gross – Zimmern
-  10.929m²
-  EDEKA
- Otros: Car Care, Jet Tankstellen



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
-  10.845m²
-  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
-  11.690m²
-  OBI



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

27 vehículos de inversión

+€5.100 Mn

Capital comprometido

+€1.300 Mn

Distribuciones acumuladas

+€7.400 Mn

Inversión comprometida

>14.000

Inversores



Novedades Bankinter Investment

- **SCRs colectivas:** se ha completado el levantamiento de capital de las 3 nuevas SCR's específicamente para nuestros clientes en País Vasco, Cataluña y la zona de Levante / Baleares. Se han estructurado con un objetivo de inversión diversificado, únicamente en activos de coeficiente obligatorio y con un compromiso mínimo de un 20% en activos locales dentro de la región.
- **SCRs individuales:** una de nuestras líneas estratégicas centrada en la estructuración y gestión de vehículos de inversión en capital riesgo bajo un modelo de gestión delegada, a través de Bankinter Investment SGEIC. Estas estructuras se diseñan de forma personalizada, adaptándose a los objetivos y preferencias de inversión de sus accionistas, principalmente patrimonios familiares.
- **Nuevas oportunidades de inversión:** continuamos identificando y analizando activamente nuevas iniciativas, algunas de ellas en fase avanzada de estudio, en ámbitos como residencias de estudiantes, capital riesgo y activos inmobiliarios, entre otros sectores estratégicos.

Para obtener más información sobre alguna de estas oportunidades puede ponerse en contacto con su banquero o su agente de Bankinter.



Las claves de la inversión según nuestro socio _

Marco Möller, Director de Inversiones de Sonae Sierra pone en valor la estrategia de inversión defensiva del fondo, con contratos de alquiler a muy largo plazo a compañías líderes en los sectores de bricolaje y alimentación en Alemania. Para 2025 se prevé en Alemania un incremento en la tasa de ahorro y un aumento del poder adquisitivo gracias a una menor inflación y a la caída en el precio de la energía.



Glosario de términos

CAP: es un instrumento financiero que establece un límite superior al tipo de interés de una deuda. Funciona como un seguro de tipo de interés, protegiendo al prestatario de subidas en los tipos de interés más allá de un nivel acordado

GAV: *Gross Asset Value*, valor bruto de los activos

Mn: millones

SGEIC: Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado

TIR: Tasa Interna de Retorno

TVPI: *Total Value Paid-In*,) valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado

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

