



A BME Scaleup

Madrid, 8 de mayo 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 primer 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 1^{er} 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 31 de Marzo de 2025.

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

(2) Valoración de activos a Diciembre 2024.

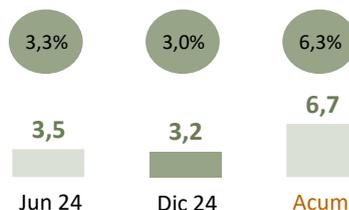
(3) Distribución de caja a los inversores, como dividendos o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo.

(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



TVPI⁽⁵⁾ Diciembre 2024 ————— 0,96x

Valor bruto de activos GAV €M (Base comparable)



NOTA: Valoraciones semestrales, 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



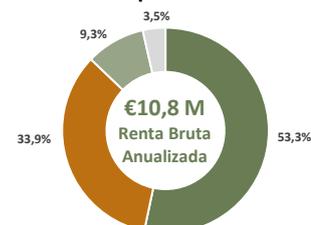
51,2% Supermercado gran superficie
48,8% Bricolaje y Hogar gran superficie

Tipología



45,1% Supermercado gran superficie
53,3% Bricolaje y Hogar gran superficie
1,6% Otros (pequeños comercios)

Inquilinos



53,3% OBI
33,9% EDEKA
9,3% REWE
3,5% Otros (pequeños comercios)



Situación macroeconómica

Los resultados electorales de febrero 2025 apuntan a una mayor estabilidad política, lo que podría mejorar la confianza. La formación de un gobierno de coalición más funcional, liderado por el CDU con alianzas con el SPD, sugiere continuidad sin alteraciones estructurales significativas. En este contexto, se anticipa una reforma fiscal moderada, que podría incluir una flexibilización del freno de deuda⁽¹⁾.

Se prevé que las implicaciones económicas derivadas de estas medidas comiencen a materializarse progresivamente a lo largo del tiempo, esperando que el impacto económico sea a medio plazo. En particular, se espera que los efectos más significativos y estructurales empiecen a hacerse evidentes a partir del año 2026, a medida que las reformas entren en vigor y su implementación genere cambios sostenidos en la economía.

Aunque la economía alemana comienza a mostrar signos de recuperación, es cierto que se estima un modesto crecimiento del PIB para 2025 del 0,1%, pero se anticipa una recuperación más firme a partir de 2026 (0,8%) y 2027 (1,2%), impulsada por la reactivación del consumo privado y una mayor inversión productiva.

Según datos de *Oxford Economics*⁽¹⁾, el consumo privado registró un crecimiento inter-trimestral del 1% en el cuarto trimestre de 2024. Este dinamismo se explica por una combinación de aumentos salariales, en un contexto de moderación inflacionaria, y una recuperación parcial del poder adquisitivo. Se prevé que esta tendencia se mantenga en 2025, con un crecimiento del consumo privado del 1,3%, factor clave para la estabilización del PIB.

El mercado laboral se mantiene sólido, a pesar de un leve repunte en la tasa de desempleo hasta el 6,2%. 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 tasa de inflación ha mantenido una trayectoria descendente, situándose en el 2,3% en 2024. Según la estimación preliminar de Eurostat del 1 de abril, se espera que la inflación anual en la zona del euro se sitúe en el 2,2 % en marzo de 2025, ligeramente por debajo del 2,3 % registrado en febrero. En este contexto, el Banco Central Europeo (BCE) ha adoptado una estrategia de reducción gradual de los tipos de interés. En marzo, el BCE bajó los tipos, dejándolos en el 2,5 %^(*), con el objetivo de respaldar el crecimiento económico y mitigar la volatilidad en los mercados financieros.

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

(*) Si bien conviene mencionar que en Abril volvió a bajarlos 25pb, fruto de las incertidumbres generadas por EE.UU. y los aranceles



Evolución del mercado inmobiliario en Alemania

Según CBRE⁽¹⁾ el mercado de retail alemán alcanzó los €6.100 millones en 2024, lo que supone un incremento interanual del 28 % y consolida su relevancia en el contexto europeo. Este repunte, tras un periodo de moderación, refleja un renovado apetito inversor y una recuperación de la confianza en el mercado. Destacan el High Street Retail y los centros comerciales de tamaño medio, con tiendas de alimentación como anclas, con un 47% y un 33% del total de las inversiones, respectivamente. Estos formatos continúan mostrando una elevada resiliencia gracias a su perfil defensivo, vinculado a bienes de consumo esencial.

La inversión internacional representó el 40% del volumen total de adquisiciones, una ligera disminución de 4 p.p. respecto a 2023. El mercado inmobiliario alemán continúa siendo atractivo, y evidencia un resurgimiento de la actividad inversora por parte de actores locales.

En 2024 las prime yields se han mantenido estables, consolidando el interés de los inversores en activos ubicados en zonas prime. BNP Paribas RE y CBRE anticipan una compresión de yields en 2025, impulsada por la bajada de tipos y el creciente apetito inversor. Ya se empiezan a observar ajustes al alza en los múltiplos, especialmente en activos core+.

(1) CBRE es una de las principales empresas globales 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
2024	8	4	45%	4	55%	10,5	173,8M	58%	94,8	882

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 marzo de 2025 anualizadas), lo que representa una rentabilidad del 6,37% sobre la inversión total realizada. La cartera tiene una ratio de ocupación del 100%, la tipología de activos de alimentación (supermercados) concentra el 45,1% 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 53,3% de las rentas, con una demanda impulsada por los hábitos de consumo alemán y un 1,6% por otros negocios (gasolinera, lavaderos).

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%. 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, por lo que se propondrá al Consejo de Administración previsto en mayo una distribución de dividendos, que será efectivo tras la aprobación en la Junta General de Accionistas prevista el 9 de Junio

Finalmente, la última valoración de los activos realizada a 31 de diciembre de 2024 asciende a €173,8M, lo que supone una revalorización del 2,5% respecto al valor de adquisición, reflejando así una estabilización de las *yields* de mercado.

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



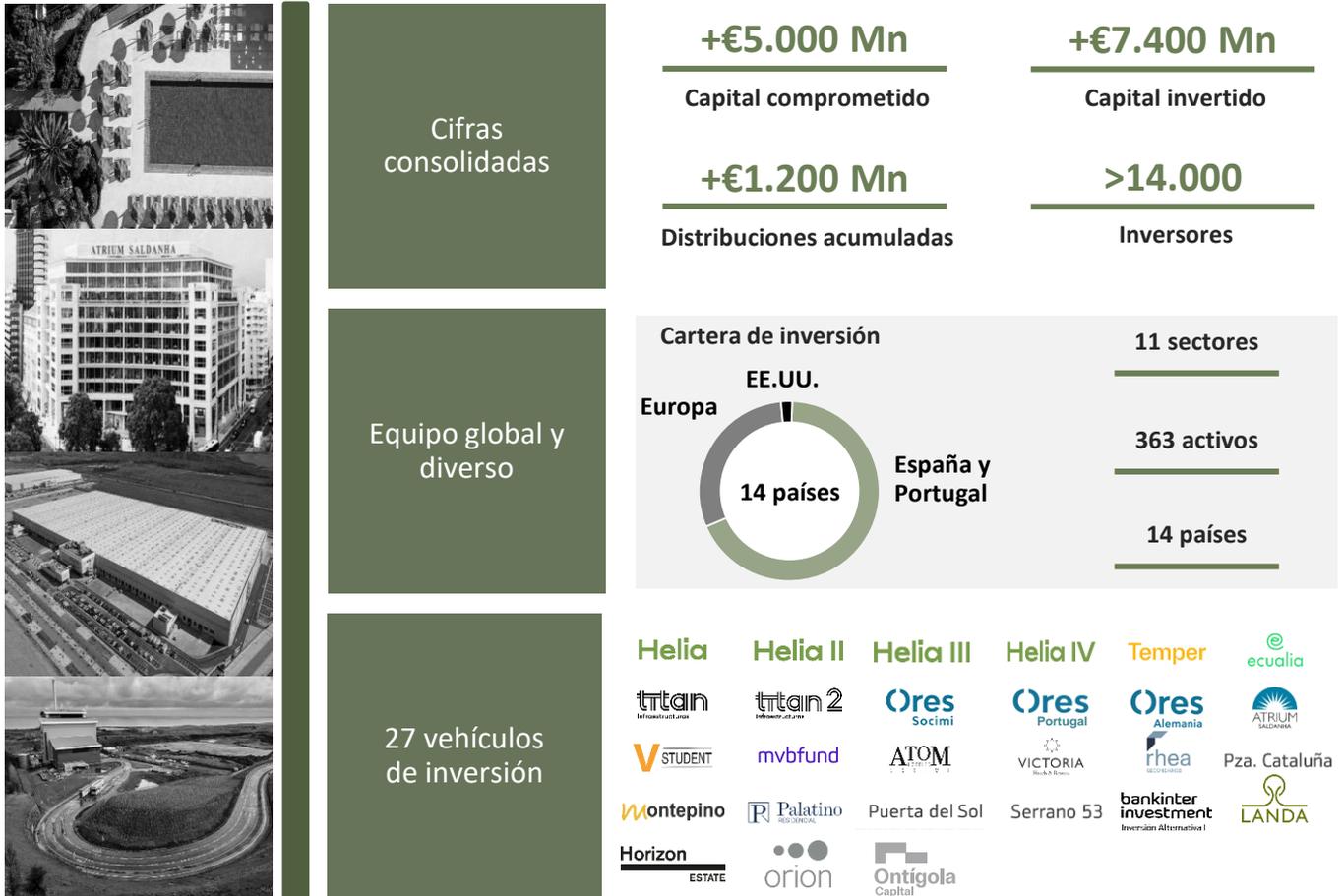
8 Hildesheim, OBI

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



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Ontígola:** vehículo de inversión orientado al desarrollo y arrendamiento de naves logísticas bajo contratos llave en mano en Ontígola (España). En este proyecto contamos nuevamente con Valfondo como socio estratégico, en el segundo fondo de logística que promovemos conjuntamente.
- **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

