



A BME Scaleup

Madrid, 24 de julio de 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 segundo 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 2º 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%	Período 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 junio de 2024

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

(2) Valor activos a junio 2024.

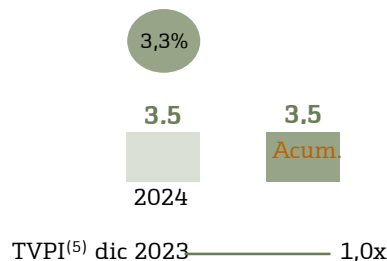
(3) Distribución de caja a los inversores, como dividendo o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo.

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

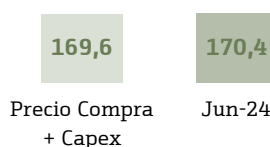
(5) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado. Dado su lanzamiento a finales de 2023, se considera como valor de los activos el coste.

Rentabilidad

Distribuciones en €Mn



Valor bruto de activos GAV €Mn (Base comparable)



Nota: Valoración a 30 de junio de 2024.

Localización de la cartera

Alimentación

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

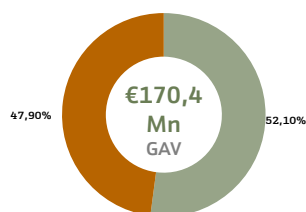
Bricolaje y Hogar

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



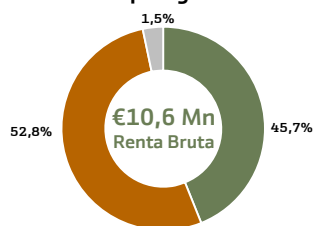
Visión global

Localización



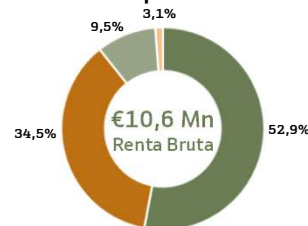
52,1% Supermercado gran superficie
47,9% Bricolaje y Hogar gran
superficie

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

La economía de la zona euro ha mostrado durante el primer semestre de 2024 signos de recuperación que podrían consolidarse en los próximos trimestres. La inflación continúa disminuyendo en el segundo trimestre, siendo el sector servicios donde más está costando encontrar la moderación en precios.

Tras mantener los tipos de interés estables durante nueve meses, el BCE decidió moderar la restricción monetaria debido a mejores perspectivas de inflación, una inflación subyacente más baja y condiciones de financiación aún restrictivas, reduciendo sus tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos, hasta el 4,25% (BdE).

La economía alemana sigue mostrando signos de recuperación gradual. A pesar de que se espera un estancamiento del PIB para el año 2024, las proyecciones indican un crecimiento del 1,3% en 2025. Este crecimiento será impulsado, en parte, por un repunte en el consumo privado. La menor inflación prevista y la resiliencia del mercado laboral fomentarán un crecimiento del consumo del 0,9% en 2024 y un notable 3,1% en 2025 (*Bundesbank y Oxford Economics*).

En términos de inflación, se espera que para 2024 se sitúe en el 2,7%, favorecida por la caída de los precios de la energía y la estabilización de los precios de la cesta de compra. Este entorno de precios más estables contribuirá a un panorama económico más seguro. Asimismo, la tasa de desempleo se mantiene estable en el 5,8%, con perspectivas de mejora a medida que la economía se recupera de manera paulatina. La estabilidad en el empleo subraya la capacidad de resistencia del mercado laboral alemán y su contribución a la recuperación económica general.

En lo que respecta al mercado "retail" inmobiliario alemán registró un volumen de inversión de €1,7 mil millones en el primer trimestre de 2023, un aumento del 15% respecto al año anterior. High Street Retail y Parques de Medianas anclados por alimentación fueron los segmentos más destacados, representando el 47% (€799 millones) y el 45% (€748 millones) del total, respectivamente. Los prime yields se mantuvieron estables, mientras que la participación de inversores internacionales cayó al 22%, una disminución de 45 puntos porcentuales en comparación con el primer trimestre de 2023.

Para 2024, las decisiones del BCE sobre los tipos de interés serán cruciales para la dinámica del mercado.

Se espera que el volumen de transacciones esté entre €5 y €7 mil millones, según CBRE. Habrá oportunidades de inversión atractivas en todas las subclases de activos, con ventas de uso mixto a gran escala y transacciones de centros comerciales influyendo significativamente en el volumen total. Se prevé una recuperación del mercado, lo que contribuirá al volumen de transacciones esperado.



Operaciones realizadas y cartera actual

ORES Alemania cuenta con una cartera de ocho activos: cuatro supermercados y cuatro grandes superficies de bricolaje (DIY) arrendados a operadores de primer nivel como REWE, Edeka y OBI, que suman una GLA de unos 92,145m². 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 llevó a cabo entre el 29 de diciembre de 2023 y el 15 de febrero de 2024, con un desembolso del precio total de €169,9Mn, financiado con dos préstamos a largo plazo con Postbank por importe de €41,9Mn para Olimpo Retail Germany I, S.L., y €41,6Mn para Olimpo Retail Germany II, S.L.. Son préstamos con una estructura *bullet*, vencimiento a diciembre de 2028 y tipo de interés fijo del 1,25% y 1,10% respectivamente, gracias a un posterior contrato de un derivado de cobertura de tipo de interés (CAP) por el 100% del valor nominal del préstamo.

La valoración de los activos realizada en junio es de €170,4Mn, mostrando una ligera revalorización del 0,5% respecto al valor de adquisición, lo que refleja una estabilización de las yields de mercado.

Características de la inversión

Cabe destacar que los activos gozan de un 100% de ocupación, ascendiendo la Renta Bruta (GRI) a €10,6Mn (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 impulsada por los hábitos de consumo alemán (su volumen de mercado es de €46.400Mn, frente a €12.600Mn 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 segundo 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 €10,6Mn 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 para los accionistas. Por este motivo, se propuso y aprobó en la pasada Junta General de Accionistas una distribución de €3,49Mn (representando un 3,25% del capital), que se ha hecho efectiva a los inversores en la primera semana de julio.

Esta distribución es la primera y ha sido realizada con cargo a prima de emisión.

Proceso de salida a bolsa

El proceso de incorporación de las acciones de la compañía al mercado de valores ha sido la prioridad durante estos primeros meses.

En la Junta celebrada el 22 de abril de 2024 se acordó iniciar el proceso de cotización de la totalidad de las acciones representativas del capital social de ORES Alemania en el sistema multilateral de negociación BME Scaleup, un nuevo segmento del BME MTF Equity, que al igual que BME Growth, está operado y gestionado por Bolsas y Mercados Españoles y autorizado por la CNMV, y que ofrece ventajas en términos de costes y procesos para empresas en expansión.

La incorporación a un mercado regulado ha supuesto adoptar una serie de exigencias para cumplir con los requisitos de cotización, como la modificación de los Estatutos de la sociedad, aprobada en Junta. También se ha dado cumplimiento a la conversión de la sociedad para aplicar el régimen fiscal de Sociedades Anónimas Cotizada de Inversión Inmobiliaria (Socimi).

Tras cumplir con éxito todo el proceso, la compañía inicio su salida a Bolsa el pasado 22 de julio de 2024.

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



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



Impulsamos el valor empresarial y la generación de empleo.

7.900

Millones de euros invertidos

+7.000

Empleos directos



Apostamos por la educación como catalizador de progreso.

3.489

Camas en residencias

30.000

Niños en guarderías en el norte de Europa



Desarrollamos infraestructuras modernas.

+7.500.000

Kilómetros fibra desplegada

5.867

Puntos de carga para vehículos eléctricos



Incentivamos la tecnología como factor transversal.

+3.000

Compañías pioneras en innovación

+400

Compañías de biotecnología aplicada a la salud



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 y Portugal



Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

24 fondos gestionados

+€4.800Mn

Capital comprometido

+€7.900Mn

Capital invertido

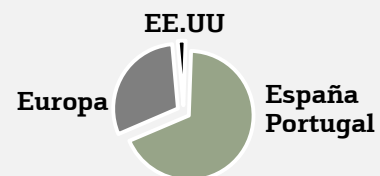
+€1.000 Mn

Distribuciones acumuladas

>10.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

361 activos

14 países



Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de nuevo vehículo de inversión, Landa Fund FCR.** Vehículo cuya política de inversión es la compra de fincas agrícolas de regadío en España y Portugal. Contamos como socio en exclusividad con *Nuveen Natural Capital*. La firma líder mundial en la gestión de activos agrícolas, con presencia en Australia, Latinoamérica, EE.UU y ahora Iberia, de la mano de Bankinter Investment.
- **SCRs familiares:** Seguimos desarrollando y estructurando 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: tecnología en Europa y EEUU, inmobiliario global, residencias de estudiantes, venture capital y capital riesgo, entre otros.

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

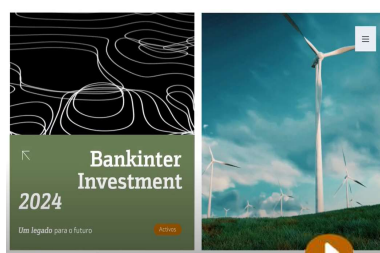


Hemeroteca Bankinter Investment

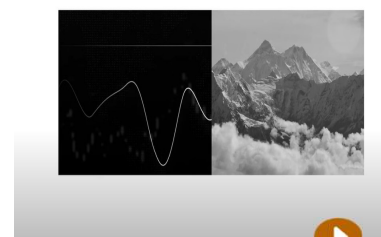
Videos Inversión Alternativa



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?

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 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

