



A BME Scaleup

Madrid, 30 de enero 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 cuarto 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 4º Trimestre

2024



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 Diciembre de 2024.

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

(2) Valoración de activos a Diciembre 2024.

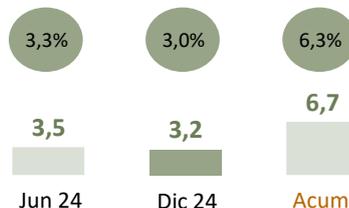
(3) Distribución de caja a los inversores, como dividendos o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo.

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

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

Rentabilidad

Distribuciones en €M



TVPI⁽⁵⁾ Diciembre 2024 ————— 0,94x

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)



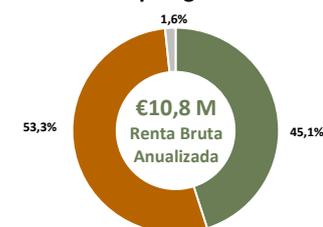
Visión global

Localización



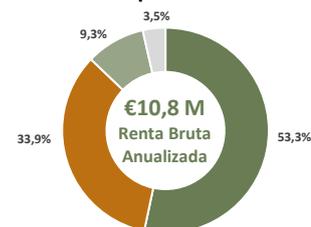
51,2% Supermercado gran superficie
48,8% Bricolaje y Hogar gran superficie

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

Según las últimas previsiones de *Oxford Economics*⁽¹⁾, se espera que la economía alemana crezca un 0,6% en 2025, impulsada por una recuperación gradual del consumo privado. Esta previsión, se espera tras un año 2024 que ha estado lleno de desafíos, con una contracción estimada del PIB del -0,1%, debido a la debilidad de las exportaciones y la inversión. Aunque la industria muestra signos de estabilización, el panorama sigue siendo frágil debido a la incertidumbre política y los persistentes desafíos estructurales.

El consumo privado, que creció en el tercer trimestre de 2024, seguirá siendo un motor clave de la economía gracias al aumento de los salarios reales y una inflación en descenso. A pesar de una leve caída de las ventas minoristas en octubre, se espera que el gasto de los hogares crezca un 0,1% en 2024 y acelere su ritmo hasta un 1,7% en 2025. Esta mejora estará respaldada por la disminución de los precios de la energía y una inflación por debajo del 2% en los primeros meses de 2025, creando un entorno más favorable para el consumo.

En el mercado laboral, la tasa de desempleo se mantuvo en 6,1% en noviembre de 2024, pero se prevé un ligero aumento hasta el 6,2% en el primer trimestre de 2025 debido a la debilidad industrial. Sin embargo, la escasez de mano de obra sigue siendo un factor estructural que limita un posible deterioro mayor. Las perspectivas para la segunda mitad de 2025 apuntan a una recuperación gradual del empleo a medida que la economía se vaya fortaleciendo.

Evolución del mercado inmobiliario en Alemania

En el sector inmobiliario, según *CBRE*⁽²⁾, el mercado retail alemán registró un volumen de inversión de 4.800 millones de euros en el tercer trimestre de 2024, un 30% más que en el mismo periodo de 2023. Los activos de High Street Retail y de los centros comerciales de tamaño medio, con tiendas de alimentación como anclas, representaron el 53% y el 28% del total de las inversiones, respectivamente, destacando el atractivo de estos segmentos para los inversores.

La inversión internacional en retail también creció, representando el 45% del total, un aumento de 3 puntos porcentuales respecto al tercer trimestre de 2023. Esta tendencia refleja el constante interés de los inversores extranjeros por el mercado inmobiliario alemán, considerado un destino seguro y atractivo gracias a su estabilidad económica.

De cara a los datos de cierre de 2024, *CBRE* estima que las inversiones en el sector retail podrían alcanzar entre los 6.000 y 7.000 millones de euros, consolidando su relevancia en el mercado europeo.

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

(2) *CBRE* es una de las principales empresas globales de servicios y consultoría en el sector inmobiliario



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 diciembre de 2024 anualizadas), lo que representa una rentabilidad del 6,37% sobre la inversión total realizada. La cartera tiene un 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.

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.

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

El pasado mes de diciembre se realizó una segunda distribución de 3,22 millones de euros, representando un 3,0% sobre el capital invertido. Quedando una distribución acumulada en el año 2024 del 6,25%.

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.



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.



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



Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

26 fondos de inversión

+€5.000Mn

Capital comprometido

+€1.190 Mn

Distribuciones acumuladas

+€7.300Mn

Capital invertido

>14.700

Inversores



Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Orion Fund.** Vehículo de inversión enfocado en fondos que invierten en compañías de venture capital que empleen la tecnología como palanca de cambio en los modelos de negocio tradicionales. En este vehículo contamos de nuevo con Kanoar Ventures como socio estratégico, en el segundo fondo enfocado en el segmento de Venture Capital que promovemos conjuntamente.
- **SCRs colectivas:** hemos lanzado 3 nuevas SCR's específicamente para nuestros clientes en País Vasco, Cataluña y la zona de Levante / Baleares con un objetivo de inversión diversificado a nivel sectorial y geográfico y donde pretendemos que al menos el 20% del capital de cada una de ellas esté destinado a invertir y contribuir en el desarrollo del entramado empresarial de las zonas en cuestión.
- **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 fase avanzada de análisis cuyo objetivo es que se materialicen a lo largo de 2025 a través de diferentes vehículos: residencias de estudiantes, capital riesgo o diversas oportunidades inmobiliarias entre otros.

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

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

