

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO Y LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE PRIMA DE EMISIÓN QUE SE SOMETE A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

I. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Olimpo Retail Germany, S.A. (“**Ores Germany**” o la “**Sociedad**”), con el fin de justificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, y las propuestas de distribución de prima de emisión, sometidas ambas a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 9 de junio de 2025 en primera convocatoria, o el 10 de junio de 2025, en segunda convocatoria.

II. Descripción de la Sociedad

Ores Germany, constituida el 31 de julio de 2023, es una sociedad dedicada a la inversión en activos inmobiliarios de uso comercial en Alemania, para su arrendamiento a inquilinos que realicen la explotación comercial. La estrategia de la Sociedad pasa por un proceso de consolidación de numerosos activos de uso comercial, estando encaminada en todo momento a la maximización de la rentabilidad para sus accionistas durante el periodo de tenencia y obteniendo un valor incremental en la desinversión. Dicha estrategia se basa en los siguientes aspectos:

1. Elevado grado de diversificación:
 - Por localización, activos localizados en zonas comerciales estratégicas de Alemania.
 - Por tipología de activo, con dos sectores predominantes: el sector alimentación (supermercados) y bricolaje.
 - Por riesgo pagador, bajo el criterio de selección de arrendatarios sólidos en los subsectores comerciales más relevantes de Alemania.
2. Activos inmobiliarios en explotación, generadores de rentas recurrentes y estables a largo plazo desde el momento de su adquisición:
 - Ingresos generados principalmente bajo formato de renta fija, lo que permite una menor indexación al ciclo económico, pero estando protegido ante repuntes de la inflación.
 - Contratos de arrendamiento a largo plazo, con periodos amplios de obligado cumplimiento.
 - Inquilinos de reconocido prestigio y primer nivel.
 - Necesidades reducidas de inversión (*CapEx*).
3. Activos en explotación con historial probado en términos de rentabilidad y ocupación.
4. Políticas de inversión y apalancamiento financiero conservador.
5. Alta visibilidad de flujos de caja, generadores de un dividendo recurrente con *payouts* elevados.

6. Inversores ancla, comprometidos y con experiencia y trayectoria de éxito probada:
- Bankinter: entidad financiera de referencia en el sector y especialmente reconocida por su reputación, solvencia, prudencia y control del riesgo, por medio de su sociedad gestora de inversión alternativa, que en los últimos 7 años ha lanzado con éxito 28 vehículos de inversión alternativa.
 - Sonae Sierra: grupo empresarial con más de 30 años de experiencia en el sector comercial y presencia internacional, gestiona una cartera global de activos inmobiliarios a través de 19 vehículos de inversión.
 - Coinversión y alineamiento de intereses entre los socios promotores con el resto de la base accionarial: inversión conjunta de los promotores alcanza el 18% del vehículo.
 - Compromiso de permanencia de los socios de referencia durante toda la vida de la Sociedad.
7. Estructura eficiente de gobierno corporativo y del Comité de Inversiones de la Sociedad.
8. Cartera comercial flexible que permita una posible desinversión tanto de forma agregada como por activos individualizados, buscando resultar atractiva tanto a operadores especializados como a inversores institucionales.

Actualmente, Ores Germany cuenta con una cartera de inversión compuesta por 8 activos de elevada calidad y con una valoración a diciembre de 2024 de 173,8 millones de euros , y un WAULB (obligado cumplimiento) superior a 15 años y 9 años para los activos de alimentación y de bricolaje respectivamente.

III. Entendimiento de la situación actual

El año 2024 estuvo marcado principalmente por la guerra de Ucrania y Gaza, que dieron lugar a un escaso crecimiento del PIB en el período, entrando en un momento de cautela. Por otro lado, el entorno macroeconómico sigue poniendo a prueba la resiliencia de la economía, condicionada por la guerra comercial, si bien con una cierta estabilización de inflación.

La economía alemana apunta a una mejora de la confianza esperando una nueva estabilidad política, con un modesto crecimiento previsto del PIB para 2025 (0,1%). Se ha anunciado un plan de mejoras estructurales de la economía con incentivos fiscales e inversiones en infraestructuras. Sumado a un mercado laboral sólido y expectativas de incrementos salariales, mejoraría el crecimiento del consumo.

Por otro lado, la inflación en 2024 mantuvo una trayectoria descendente finalizando el año en un 2,3%. Es previsible una continuidad en el control y estabilización de la inflación en 2025 donde la tasa de inflación debería situarse en el 2,2% y bajar al 1,9% en 2026.

La tasa de desempleo en 2024 ha repuntado hasta el 6,1% a la espera de una mejoría apoyada en las reformas proyectadas, reflejo de un mercado laboral resiliente, lo cual se sumaría a una paulatina recuperación económica.

En cuanto al sector retail del mercado de inversión inmobiliaria en 2024, el volumen alcanzó los 6.100 millones de euros, un incremento interanual del 28%, consolidando su relevancia en el marco europeo. En un año marcado por la moderación de los tipos de interés, y prime yields estables, el mercado ha recibido inversores internacionales por hasta el 40% del volumen total de adquisiciones. El repunte inversor se ha dirigido al high street retail, y centros comerciales de tamaño medio, donde los

espacios de alimentación siguen mostrándose como anclas.

Los datos y noticias registradas en el 2024 remiten señales de recuperación en el sector comercial:

- Las ventas se estabilizan superado el impacto de la pandemia.
- El sector comercial continúa sus proyectos de expansión por todo el mundo.
- Las grandes marcas de supermercados continúan ganando cuota de mercado.
- Los supermercados amplían su plan de inversión para continuar abriendo tiendas.
- Los parques comerciales son más atractivos para los consumidores tras la crisis del Covid-19.

Se empieza a anticipar una compresión de yields en 2025, impulsada por la bajada de tipos y un aumento de la demanda inversora.

IV. Resultados de Ores Germany en 2024

El resultado individual de la compañía en 2024 registra unas pérdidas por valor de -3.855.456 euros, principalmente debido al impacto del deterioro registrado por importe agregado de 2,9 millones de euros, procedente de dos de los activos en cartera, concretamente Emden y Gross-Zimmern, lo cual contrasta con la revalorización del resto de activos por más de dos millones de euros. Este ligero deterioro de los dos activos se debe principalmente a la regularización de la imputación de sus costes asociados en la adquisición de acuerdo con la regulación contable. Los gastos de adquisición (9.2Mn) están repartidos como mayor coste de compra de cada activo y es al comparar ese valor (descontada la amortización contable acumulada) con el valor de tasación de diciembre 2024 cuando surgen o no los deterioros de cada activo (en cuyo caso se llevan a la cuenta de resultados); ya que, si bien el precio de adquisición de la cartera en conjunto fue de 169,6 millones de euros frente a la última valoración de 173,8 millones de euros a diciembre de 2024, la adquisición conllevó los costes habituales en Alemania para este tipo de transacciones que ascendieron a 9,2 millones de euros

Este resultado individual de la Sociedad corresponde exclusivamente al de la sociedad matriz, no siendo un reflejo completo de los resultados contables del grupo Ores Germany que sí quedan recogidos en el resultado contable consolidado, mostrando la situación y resultado completo del ejercicio y, por tanto, siendo representativo de la evolución del negocio de la sociedad. Por ello, en relación con el desarrollo de la actividad económica, conviene manifestar el cumplimiento de la proyección de negocio en las magnitudes ingresos netos, beneficio operativo y beneficio después de gasto financiero además del flujo de rentas del ejercicio, generando la caja requerida para disponer de fondos para la propuesta de distribución.

V. Propuesta de aplicación del resultado y de distribución de prima de emisión.

La Sociedad se gestiona con la vocación de proteger en todo momento el patrimonio de esta, especialmente ante la actual incertidumbre, pero sin olvidar la rentabilidad o retorno al accionista. En este sentido, con la misma prudencia que siempre ha de guiar a la Sociedad, gracias a la recurrente generación anual de caja y a su solvente posición de tesorería, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 19 de marzo de 2025, formuló las cuentas

y aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 a someter a votación de la Junta General, que consiste en la aplicación a resultados negativos de ejercicios anteriores del resultado negativo del ejercicio 2024, por valor de - 3.855.456 euros.

Asimismo, buscando el equilibrio entre prudencia y remuneración, y atendiendo a la generación de caja, propone a la Junta General la distribución de prima de emisión por importe de 3.300.000 euros.

Así, y en relación con los dos aspectos comentados se transcriben las correspondientes propuestas de acuerdo.

“Aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024 y propuesta de distribución de prima de emisión de Olimpo Retail Germany, SOCIMI, S.A.

“Considerando que el resultado en el referido ejercicio es negativo, arrojando unas pérdidas de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS (3.855.456 euros), se acuerda aplicar dicho resultado de la siguiente forma:

Resultado del ejercicio: - 3.855.456 €

Aplicación

A resultados de ejercicios anteriores: - 3.855.456 €

Adicionalmente, la Junta General, una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas en artículo 273 por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “Ley de Sociedades de Capital”), y en los Estatutos Sociales; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, acuerda, un reparto de prima de emisión en la cantidad de TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (3.300.000,00 euros) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado.

El reparto previsto en el presente acuerdo se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR), facultándose a tal efecto al Consejo de Administración para que fije la fecha concreta de abono, designe, en su caso, a la entidad que deba actuar como agente de pago y realice las demás actuaciones necesarias o convenientes para el buen fin del reparto.”

VI. Justificación de la propuesta de aplicación del resultado y de distribución de prima de emisión

El Consejo de Administración considera que la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 y de distribución de prima de emisión son

adecuadas teniendo en cuenta la generación actual de caja de la sociedad

Merece la pena explicar que el resultado individual de la Sociedad corresponde exclusivamente al de la sociedad matriz.

De ahí que las propuestas planteadas, se basen más en el remanente y flujo de caja operativo consolidado anual que en los resultados contables de la Sociedad.

En consecuencia, y dado que la Sociedad matriz ha registrado pérdidas por importe de - 3.855.456 euros, la forma de proceder al reparto de los TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (3.300.000 euros) mencionados es mediante la distribución de prima de emisión, recordando que ese importe deriva de tesorería generada de manera operativa por la Sociedad en el ejercicio.

Dichas propuestas de reparto están basadas en el principio de protección del patrimonio de la Sociedad y, por tanto, en un uso prudente y diligente de la tesorería, especialmente en la coyuntura actual, que le permita cumplir holgadamente con sus compromisos de pago. Sin embargo, al mismo tiempo, se quiere ofrecer una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas.

VII. Propuesta de aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de reservas.

La vocación del Consejo de Administración es maximizar el retorno a los accionistas, protegiendo en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad, especialmente ante la actual incertidumbre. En este sentido, con la misma prudencia que siempre ha guiado a la Sociedad, teniendo en cuenta escenarios de generación anual de caja, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 7 de mayo de 2025, acordó la propuesta a la Junta General de delegar en el Consejo de Administración la distribución de prima de emisión por importe máximo de CINCO MILLONES EUROS (5.000.000 euros):

Aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de prima de emisión

“Se acuerda distribuir con cargo a prima de emisión un importe máximo de CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000 euros), pagadero en una o varias veces durante un plazo de doce (12) meses siguientes a la presente fecha.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido período, siempre atendiendo al importe máximo global señalado, así como de fijar y determinar los restantes términos y condiciones del reparto de dividendo con cargo a prima de emisión acordado, incluyendo sin carácter exhaustivo la determinación del cumplimiento de los requisitos legales para proceder a dicho reparto en el momento en que vaya a producirse el mismo en cada caso y sus condiciones de pago a los accionistas de la Sociedad.

En el caso de que los importes que fije el Consejo de Administración no agoten dicho importe máximo durante el plazo establecido para ello, el presente acuerdo quedaría sin efecto respecto al importe no distribuido.”

VIII. Justificación de la propuesta de aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de prima de emisión

El Consejo de Administración considera que la propuesta de aprobación y delegación de la distribución de prima de emisión es adecuada.

Suponiendo una delegación en el Consejo de Administración que no implica un reparto necesario y por un importe máximo, se salvaguarda la liquidez de la Sociedad y al mismo tiempo se permite anticipar distribuciones a los accionistas en el caso de que los escenarios de generación de tesorería libre se materialicen y en una o varias veces, siempre respetando el máximo determinado por la Junta General.

Se basa nuevamente la propuesta en el principio de protección del patrimonio de la Sociedad y, por tanto, en un uso prudente y diligente de la tesorería, especialmente en la coyuntura actual, que le permita cumplir holgadamente con sus compromisos de pago. Sin embargo, al mismo tiempo, se quiere ofrecer una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 7 de mayo de 2025.

* * * *