A BME GROWTH

Madrid, 28 de abril de 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME GROWTH"), OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ("Ores SOCIMI") pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad se ha celebrado el 24 de abril de 2025, en primera convocatoria, con asistencia, entre presentes y representados, del 41,69% del capital social de la Sociedad.

La Junta General ha aprobado la totalidad de los acuerdos sometidos a su aprobación por el Consejo de Administración.

Se adjunta, a continuación, relación de los acuerdos adoptados e Informe de Actividad presentado en la sesión.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 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 no consejero del Consejo de Administración
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.

ACUERDOS SOBRE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (EN LO SUCESIVO, "OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A" O LA "SOCIEDAD") CELEBRADA EL 24 DE ABRIL DE 2025 EN PRIMERA CONVOCATORIA

I. Punto informativo a los accionistas

Primero **Información sobre la estrategia de puesta en valor de la Sociedad.**

II. Puntos relativos a las Cuentas Anuales, la aplicación de resultados, la distribución de dividendos y la gestión social

Segundo **Aprobación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas y del Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024.**

2.1 **Aprobación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024.**

"Se acuerda aprobar las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, compuestas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria del ejercicio social indicado."

2.2 **Aprobación del Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024.**

"Se acuerda aprobar el Informe de Gestión individual y consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024."

Tercero **Aprobación de la propuesta de aplicación de resultados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024 y de distribución de dividendos. Propuesta de compensación de Reservas Negativas.**

3.1 **Aprobación de la propuesta de aplicación de resultados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024 y de distribución del dividendo correspondiente al resultado del ejercicio 2024.**

"A la vista de las Cuentas Anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. que reflejan beneficios en el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024 por importe de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS

CINCUENTA Y TRES EUROS (5.417.753€), se acuerda aplicar el resultado del ejercicio conforme a la siguiente distribución:

- Resultado del ejercicio: 5.417.753 €
- Dividendo con cargo a beneficios: 5.417.753 €

La Junta General, tras la oportuna deliberación y 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 dividendo con cargo a beneficios del ejercicio en la cantidad de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (5.417.753 €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

El reparto del dividendo 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 Presidente del Consejo de Administración (o a quien, en su caso, le sustituyera en la presidencia de la Junta General) para que fije la fecha concreta de abono del dividendo, 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."

3.2 Compensación de la partida de Resultados de Ejercicios Anteriores, cuyo importe asciende a (1.275.717 €), contra la cuenta de Reservas (positivas).

"Se acuerda aprobar la compensación de la partida de Resultados de Ejercicios Anteriores, que asciende a un importe negativo de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS (1.275.717 €)**, contra la cuenta de Reservas (positivas).

Tras la mencionada compensación la cuenta de Resultados de Ejercicios Anteriores queda a CERO EUROS (0 €), y la de Reservas (positivas) presenta un importe de CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS (132.829.595 €)".

Cuarto Aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de reservas.

"Se acuerda distribuir con cargo a la cuenta de Reservas un importe máximo de DIEZ MILLONES DE EUROS (10.000.000,00 €), 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 reservas 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."

Quinto **Aprobación de la gestión social del Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024.**

"Se acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. y la del Presidente, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024."

III. Punto relativo a la reelección del Auditor para el período 2025/2027

Sexto **Reelección del Auditor de Cuentas para el período 2025/2027.**

"Se acuerda reelegir como auditor de las Cuentas Anuales individuales y del grupo consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. para los ejercicios 2025, 2026 y 2027 a la sociedad PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L, con domicilio social en n Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Sección 3ª, Folio 75, Libro 8.054, en la Hoja M-63988, provista de N.I.F. B-79031290 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas de España con el número S0242."

IV. Punto relativo a la retribución de los Consejeros de la Sociedad

Séptimo **Votación, con carácter consultivo, del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024.**

"Se acuerda aprobar, con carácter consultivo, el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2024, que ha sido puesto a disposición de todos los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General."

V. Punto relativo a la delegación de facultades

Octavo **Delegación de facultades.**

"La Junta General de Accionistas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. acuerda facultar expresamente al Presidente y al Secretario no Consejero del Consejo, respecto de los acuerdos adoptados en esta Junta General de Accionistas, para que puedan:

- Elevar a publico dichos acuerdos, facultándoles especial y solidariamente en

todo lo necesario para su desarrollo y cumplimiento;

- firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes, y realizar cuantas actuaciones convenga en su mejor ejecución, incluida la publicación de anuncios legales, ante cualesquiera organismos o instancias públicas o privadas, hasta llegar a su inscripción en el Registro Mercantil y en los Registros de la Propiedad que sean procedentes, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, rectificación, subsanación y aclaración, a la vista de las sugerencias verbales o de la calificación escrita del Registro Mercantil –pudiendo incluso proceder a solicitar la inscripción parcial de los acuerdos inscribibles– y de cualquier otro organismo público o privado competente; y

- redactar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes y realizar cuantos trámites fueren pertinentes ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), BME Growth (antes MAB), IBERCLEAR y otros organismos competentes a fin de ejecutar y llevar a buen término los acuerdos aprobados y para la tramitación de los expedientes y documentación de todo tipo que fueren necesarios ante organismos públicos o privados, y en general para cuantas actuaciones relativas a los acuerdos adoptados en esta Junta General procedan."

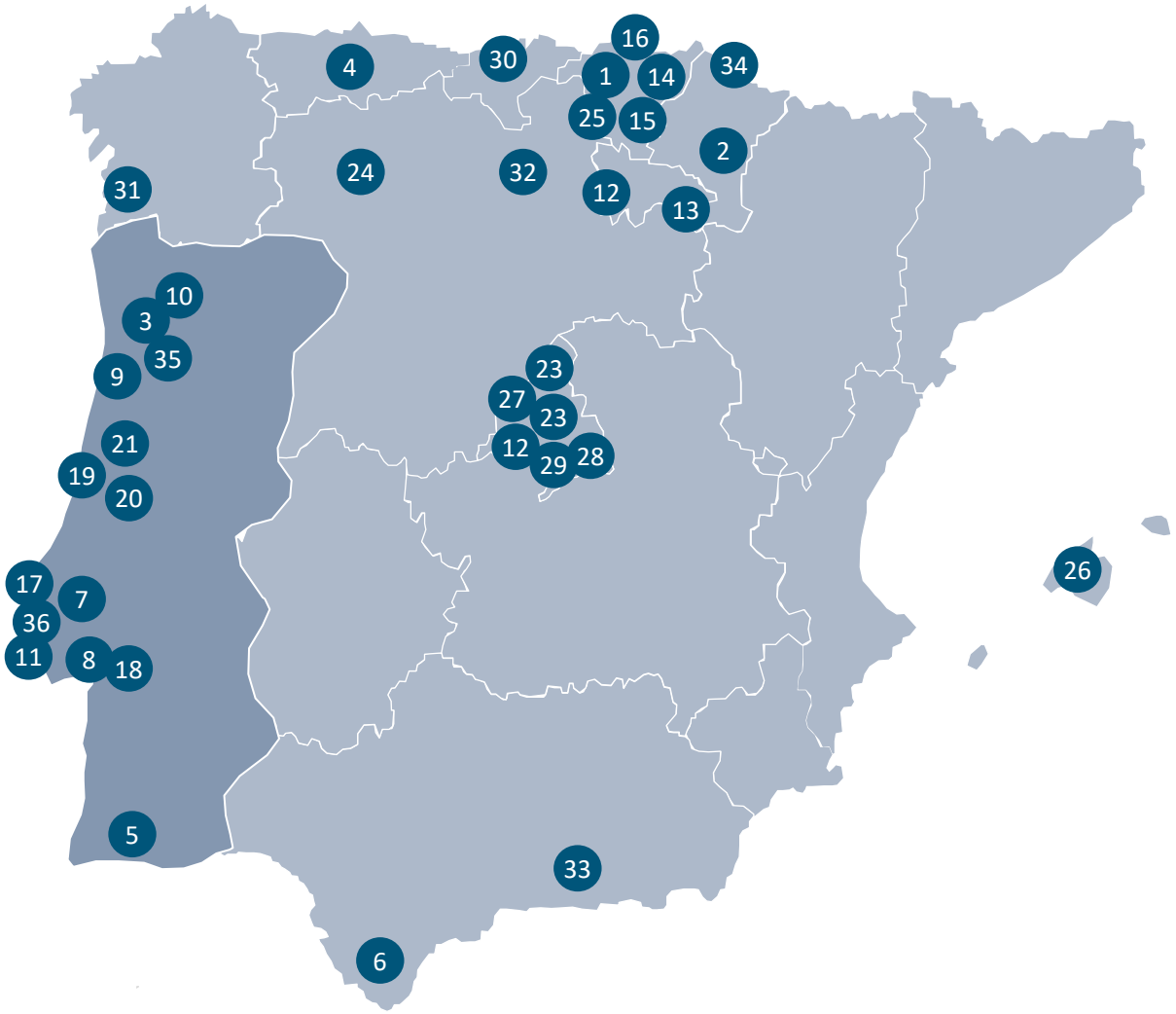
* * * *

Ores Socimi

Junta General Ordinaria de Accionistas

24 de abril de 2025

Ores reafirma su estrategia de inversión…



# de activos	36 activos
SBA(1)	157.717 m^2

Ores refuerza su estrategia de inversión apostando por:

- **Activos estables y diversificados**, ubicados en zonas estratégicas y operados por inquilinos de alta calidad y solvencia.
- **Contratos de arrendamiento a largo plazo**, con periodos de obligado cumplimiento y rentas indexadas a la inflación, garantizando un crecimiento sostenido de los ingresos.
- **Foco en el sector de la alimentación**, priorizando supermercados, hipermercados, medianas comerciales y locales en ubicaciones prime en España y Portugal.
- **Un enfoque de inversión y apalancamiento prudente**, con el objetivo de maximizar la rentabilidad del inversor, manteniendo un perfil de riesgo equilibrado a lo largo de la vida del vehículo.

(1) Superficie Bruta Alquilable
Datos a 31 de marzo de 2025.

…con una cartera diversificada de operadores, formatos y ubicaciones…

Aldi Sanlúcar de Barrameda

Mercadona Humanes

Portimao Retail Center

Continente Bom Dia - Padrão da Légua

…lo que le permite mantener una posición sólida en el mercado

Conforama Santander

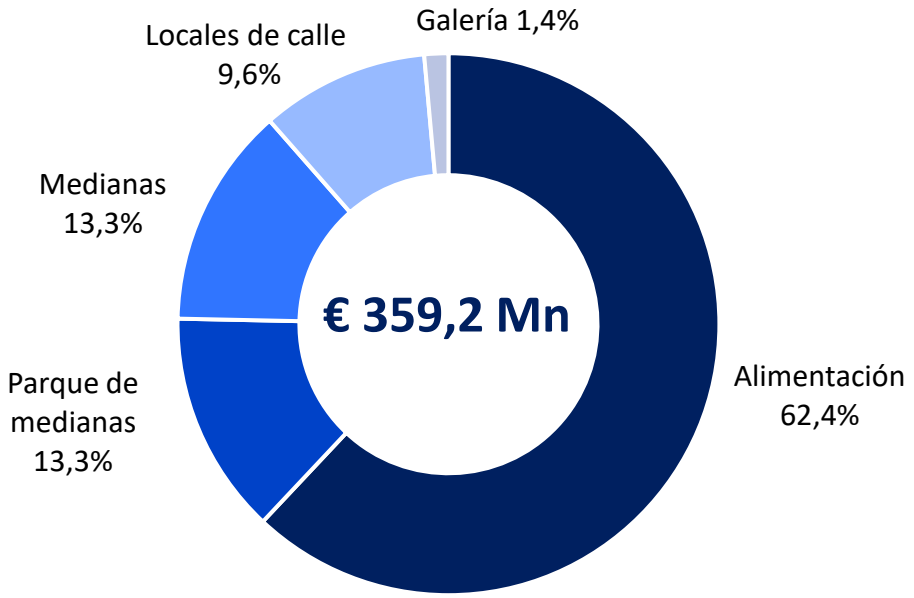
Zara Kids San Sebastian

Desigual Mallorca

Millenium Retail Park

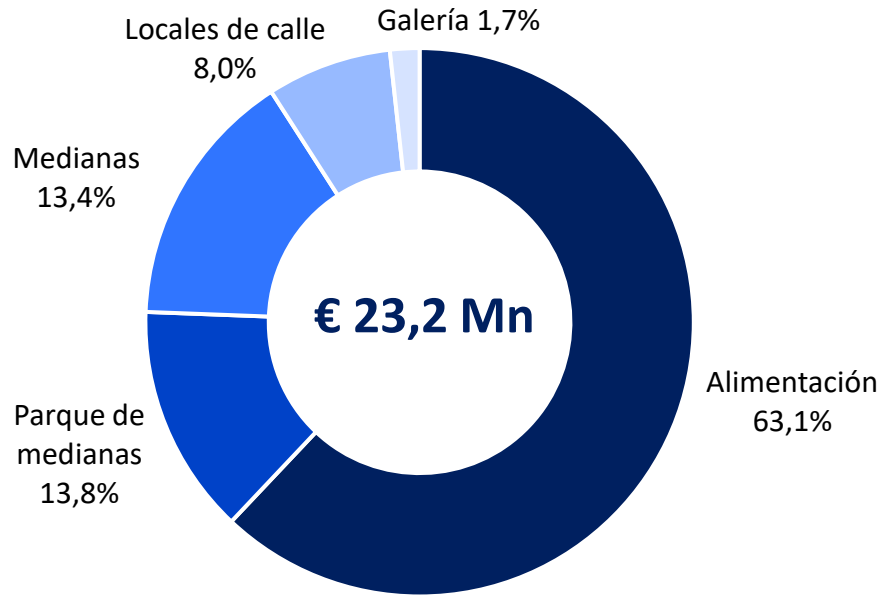
La cartera tiene una fuerte exposición al sector de alimentación

Valor Bruto de los Activos



Alimentación	62,4%
No Alimentación	37,6%

Renta Bruta de los Activos



Alimentación	63,1%
No Alimentación	36,9%

Datos a 31 de marzo de 2025.

Ores Socimi sigue demostrando una gran capacidad generadora de caja

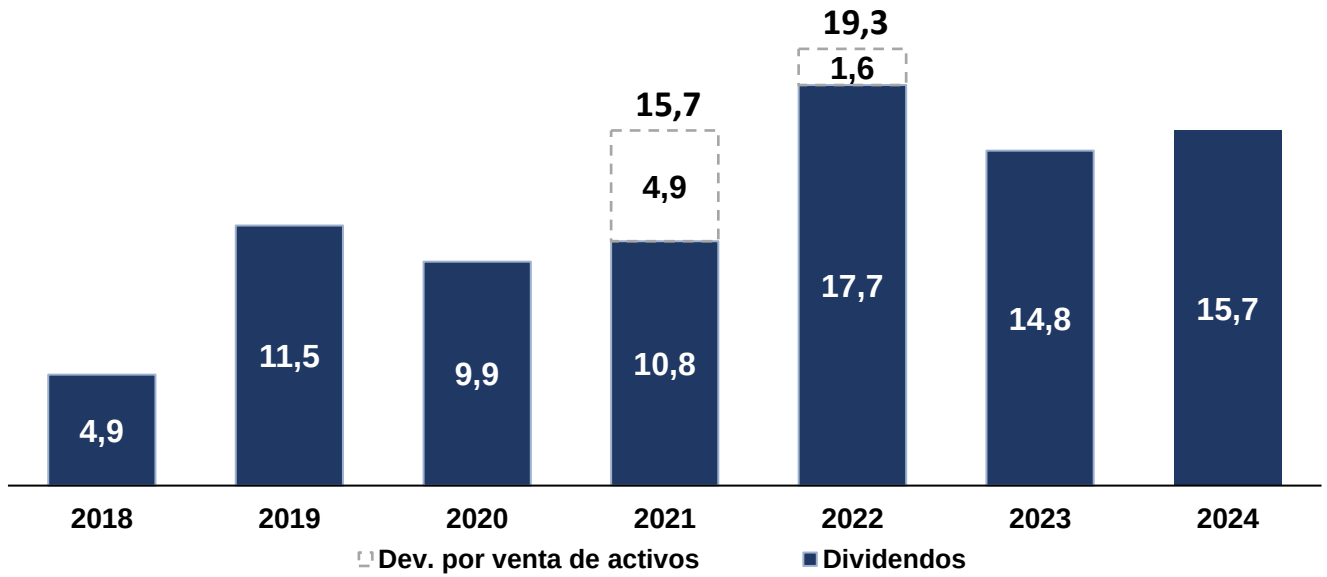
Ocupación	**99,8%**
Obligado cumplimiento	**7,3 años**
Finalización de los contratos	**25,3 años**

La renovación de varios contratos clave ha contribuido a un incremento del WAULB, que pasa de 6,6 a 7,3 años.

Entre estas renovaciones destacan los contratos de Forum Sport en Artea y Galar, ampliados por 10 años, el de Media Markt en Braga, renovado por 7 años, y el de Sport Zone en Portimão RC, con una extensión de 6 años de obligado cumplimiento.

Dividendos distribuidos excl. ventas (€ Mn)

Dividendo Anual Acum.	**2,5%**	**8,3%**	**13,4%**	**18,9%**	**27,8%**	**35,4%**	**43,4%**
Dividendo Anual	2,5%	5,8%	5,0%	5,5%	9,0%	7,5%	8,0%



Hasta el día de hoy, Ores Socimi ha distribuido un total de € 85,3 Mn

En el año 2024, Ores ha cobrado el 100% de las rentas presupuestadas para el ejercicio

Nota: la desocupación del 0,2% corresponde a dos locales (uno junto al ALDI de Sanlúcar de Barrameda y un quiosco en Milenium Retail Park), ambos en comercialización activa.
Datos a 31 de marzo de 2025.

La anticipación de la refinanciación bancaria ha resultado muy acertada

Deuda actual

- **Deuda total actual:** € 165,4 Mn
- **Cobertura financiera de tipos de interés:** 74%
- **Vencimiento:** 10 de febrero de 2027
- **Tipo de Interés:**
  - **Tipo Fijo:** 1,953% (promedio)
  - **Tipo Variable**: Euribor 3 meses con "*floor*" de 0% + 1,35%
- **Amortización:**

  Año 1: 0,5%

  Año 2: 0,5%

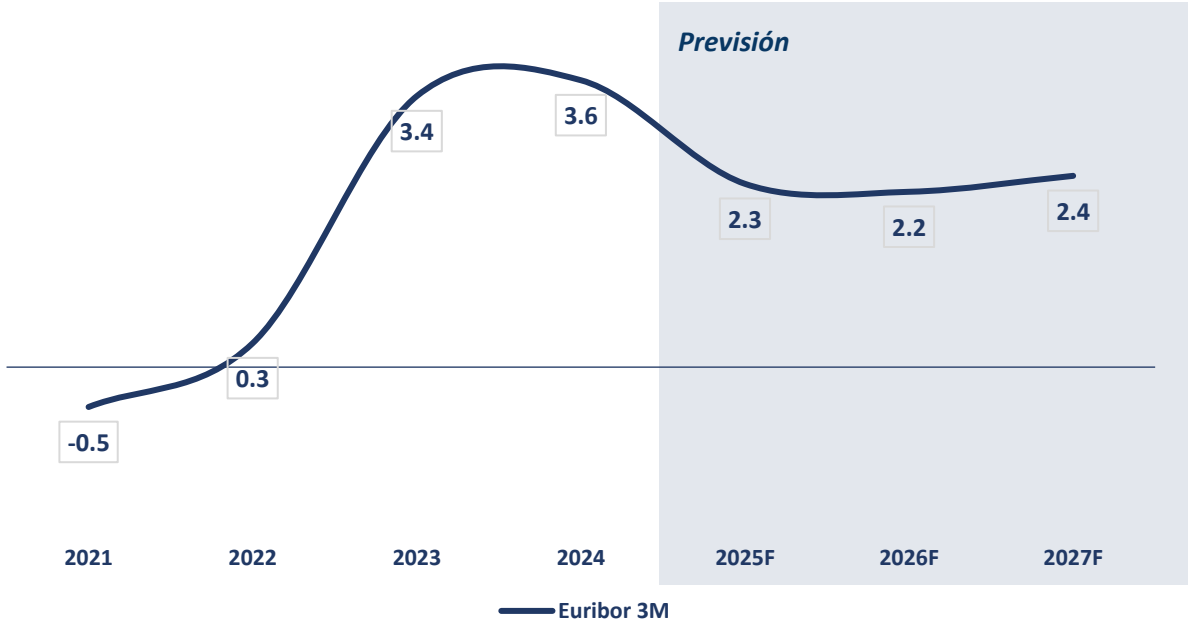
  Año 3: 1,0%

  Año 4: 1,5%

  Año 5: 1,5%
- **LTV(1): 46%**

En febrero de 2022, Ores negoció una extensión de la financiación existente, **manteniendo los términos y garantizando un plazo de vencimiento hasta 2027**

Euribor (%)

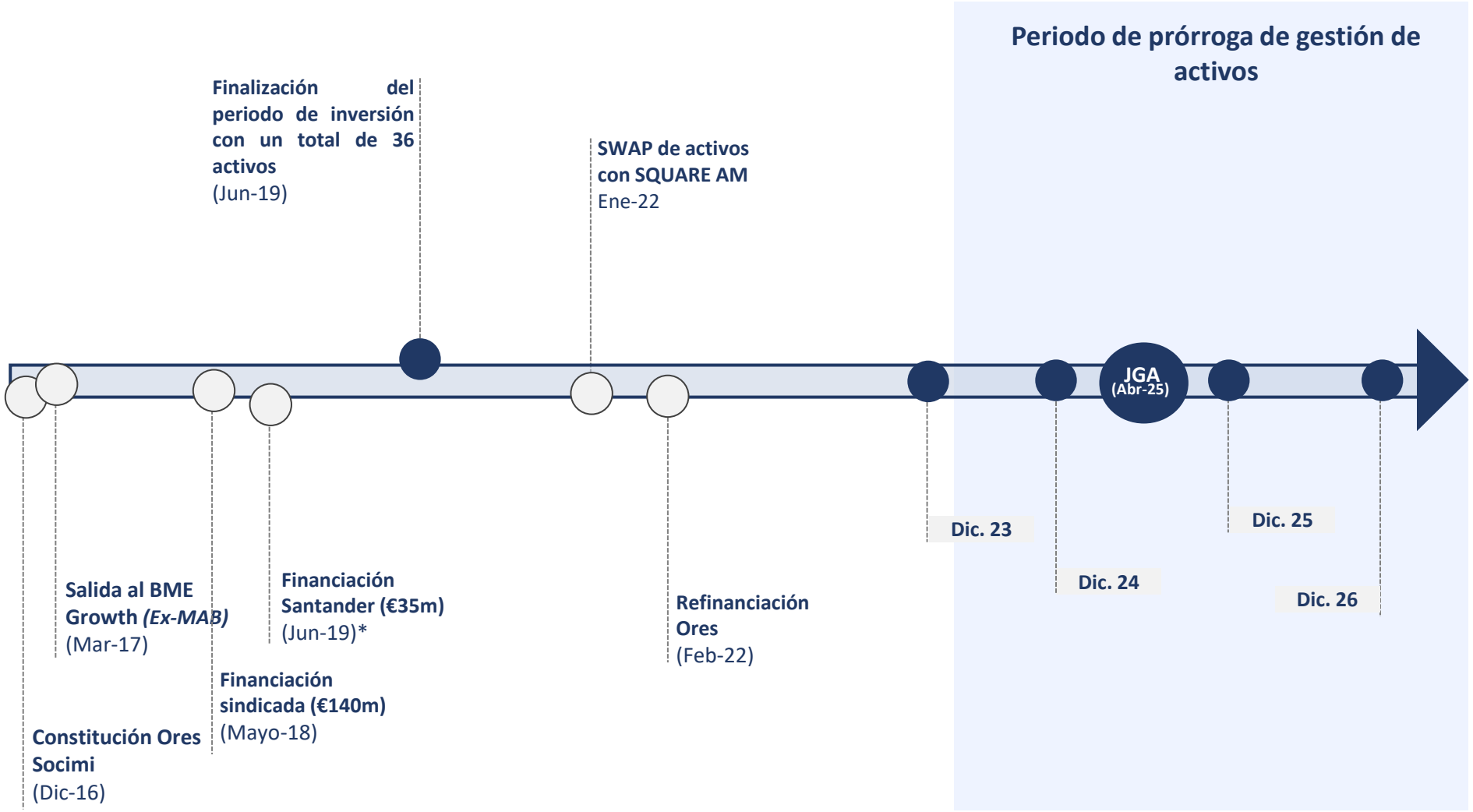


Fuente: DatosMacro

(1) Total deuda bruta / Valor Bruto de los activos

Ores Socimi se encuentra en el periodo de prórroga de gestión de activos

Línea temporal

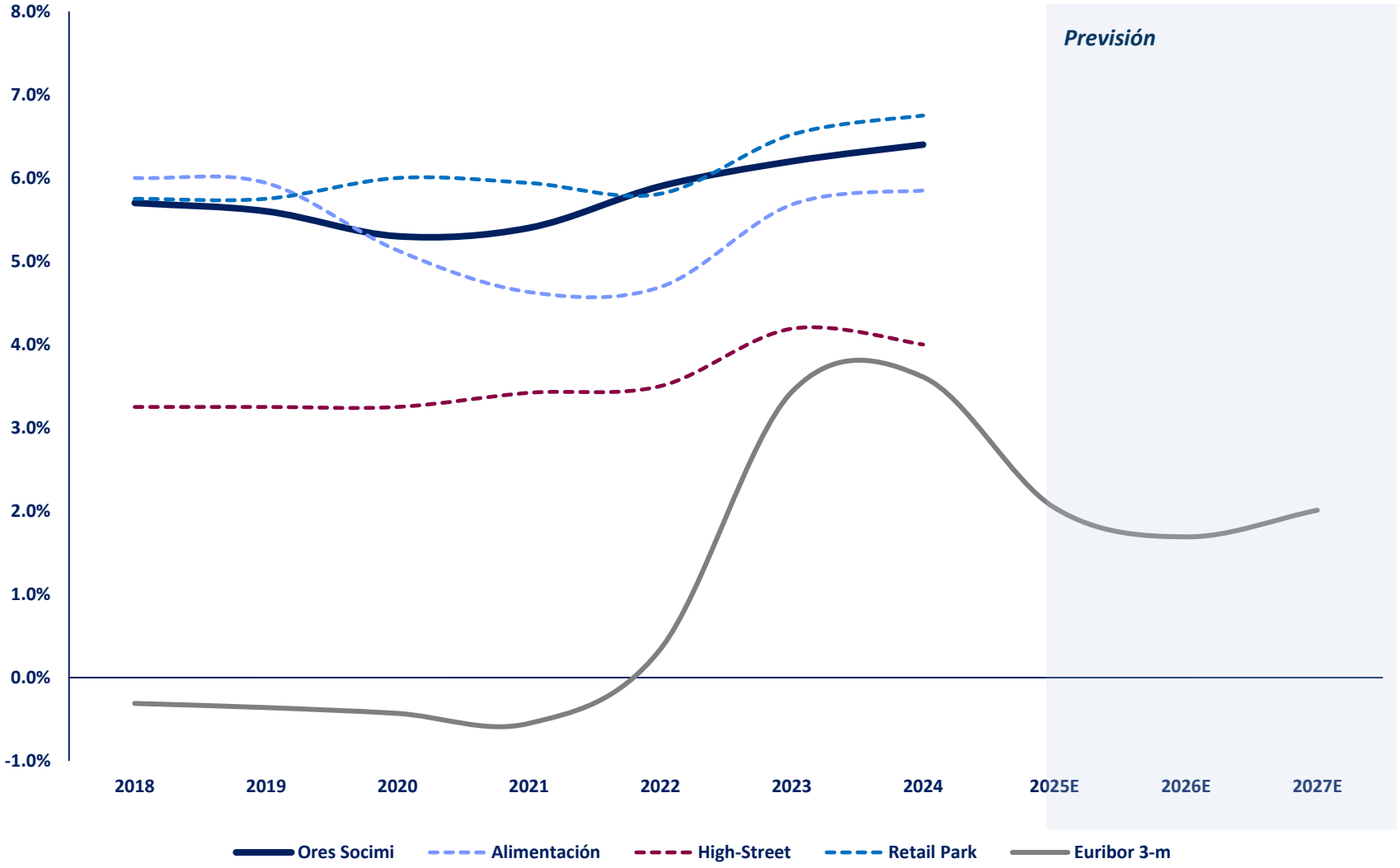


- La Sociedad se encuentra ahora en el Periodo de Gestión de Activos.
- El Periodo de Gestión de Activos se ha prorrogado tácitamente, hasta el 19 de diciembre de 2024. Ahora, nuevamente, se entiende prorrogado un año más, hasta el 19 de diciembre de 2025.
- Más allá de esa fecha, el Periodo de Gestión de Activos se podrá igualmente prorrogar tácitamente hasta el 19 de diciembre de 2026 salvo que el Consejo de Administración decida no prorrogarlo.

* Última adquisición realizada durante el periodo de inversión

La subida de los tipos de interés ha conllevado una expansión de las yields

Evolución NIY Ores Socimi vs. Euribor 3m (media anual)



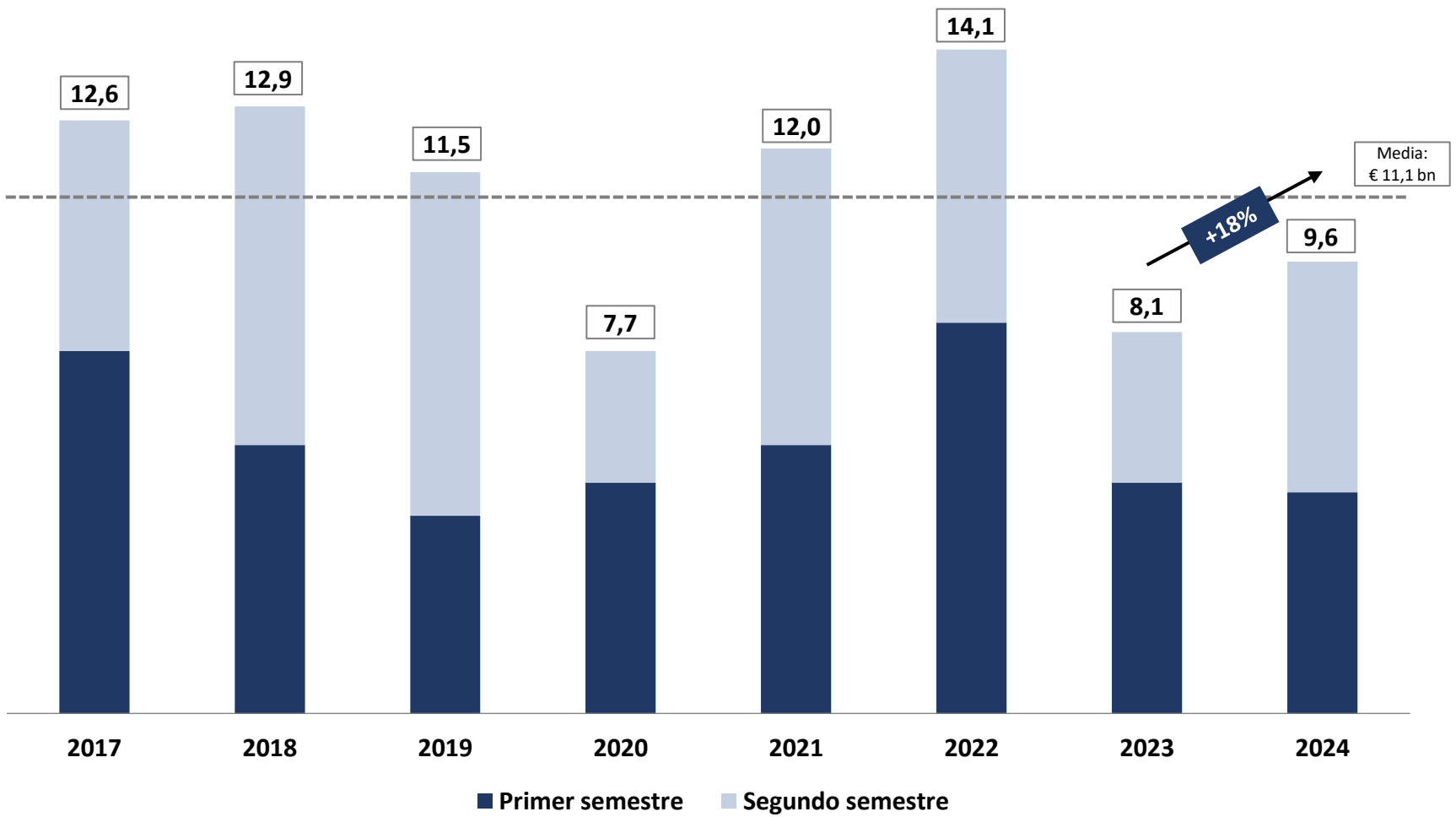
- Después de un período de intensa inflación y aumento de los tipos de interés, **en 2024 se ha comenzado a percibir un cambio de tendencia**. El contexto actual sugiere que el Banco Central Europeo (BCE) continuará reduciendo los tipos de interés a lo largo de 2025, en respuesta a la moderación de la inflación y el débil crecimiento económico en la eurozona.
- Como consecuencia, la **curva forward del Euribor 3m marca una disminución de los tipos de interés** hasta situarse en torno al 2% a finales de 2025, lo que facilitaría la reducción de los yields y la mejora de las condiciones de financiación, incentivando así una mayor demanda inversora en el sector.
- En este sentido, **las yields** de las distintas sub-categorías de activos retail **se han mantenido con respecto al año anterior**: Retail Parks – 6,75%, High Street – 4,0% (vs. 4,25% en 2023) y Food Retail – 5,85%. En este sentido, el portfolio de **Ores Socimi** ha experimentado una **subida de +27 pp desde diciembre 2023**, hasta situarse la NIY en 6,38% a diciembre 2024.

  El sector de la alimentación sigue con buenos fundamentos basados en:
  - Yields atractivas con respecto a otras clases de activos inmobiliarios y a los bonos gubernamentales.
  - Contratos a largo plazo indexados a inflación.
  - Operadores solventes con capacidad de traspasar la inflación a sus clientes.
  - Dificultad para encontrar producto de calidad en mercado.

Fuente: CBRE Research, ECB y Chatham Financial.

La inversión inmobiliaria creció un 18% en 2024 y se espera que esta tendencia continue durante 2025

Volumen de inversión inmobiliaria en España (€bn)

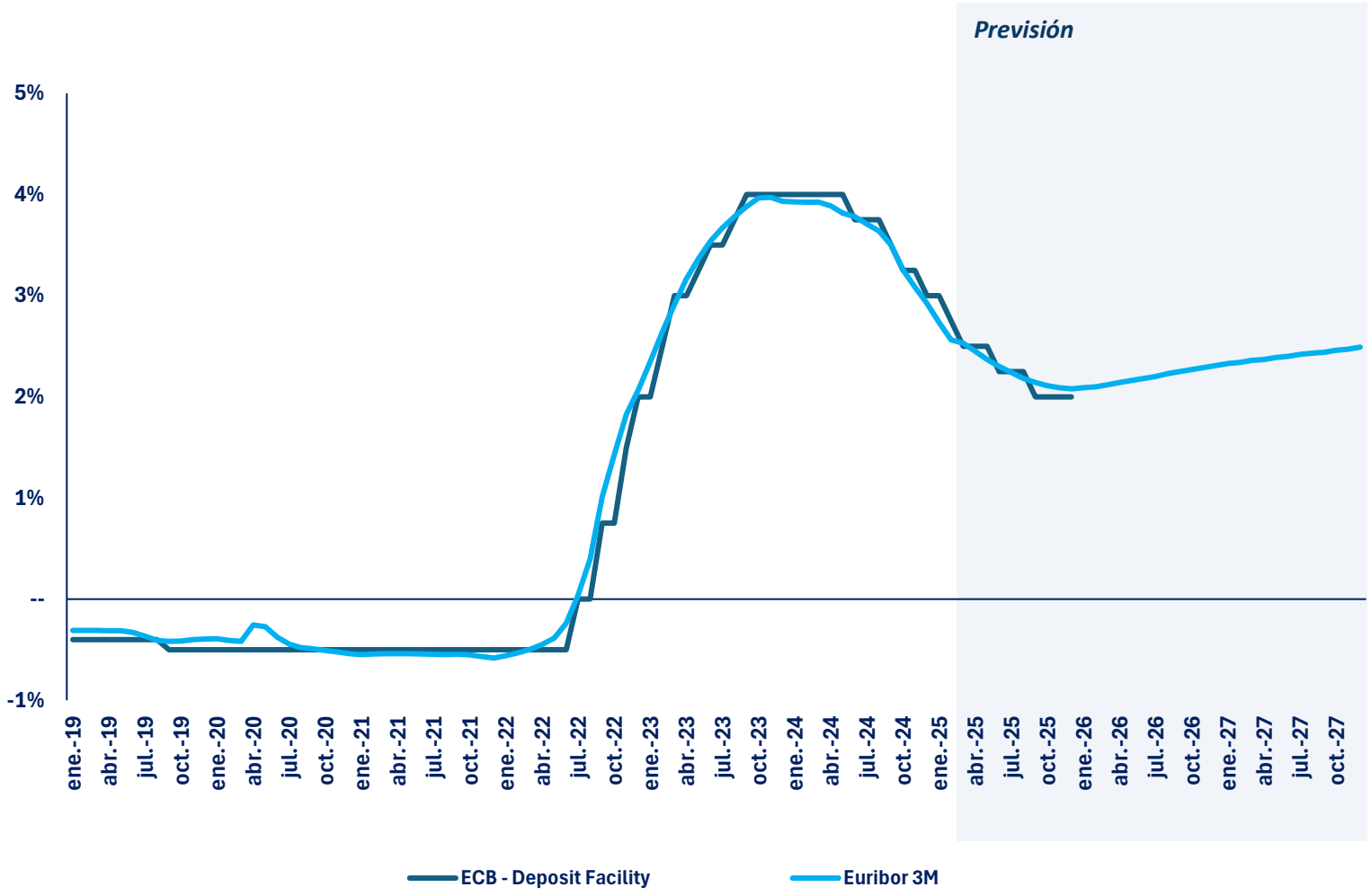


- En el **sector retail, la inversión ha sido de más de €2,8bn**. Este volumen de inversión representa un +135% del total registrado en el año 2023. Entre los factores que han impulsado este notable aumento del interés, se encuentran:
  - i. previsiones optimistas del consumo privado;
  - ii. el buen performance operativo de los activos;
  - iii. La capacidad de atraer financiación;
  - iv. las rentabilidades atractivas.
- En cuanto al perfil de inversores en retail, excluyendo Centros Comerciales, este año el panorama ha sido dominado por actores internacionales aprovechando la oportunidad de invertir en activos de calidad a yields entre el 6,5% y 7,0%.
- Teniendo en cuenta la evolución actual de la inflación y las bajadas de tipos por el BCE que han tenido lugar durante la segunda mitad del ejercicio 2024, hemos podido comenzar a ver **cierta bajada de yields que seguirán durante el próximo año**, lo que, unido a un posible repunte de la inversión y a la mejora de las condiciones de financiación, se estima que mejorarán las valoraciones.

Fuente: Cushman and Wakefield Research.

Extensión tácita del Periodo de Gestión de activos

Evolución Tipos de Interés



- Dado el contexto actual de generación de caja y mejora prevista en las valoraciones de mercado, la estrategia más adecuada para los inversores es:

  i. **Prorrogar de forma tácita el Periodo de Gestión de activos por un año más**

  ii. Iniciar una estrategia de **desinversión selectiva de activos** que, porsu tipología o características particulares, aporten menor valor a la cartera

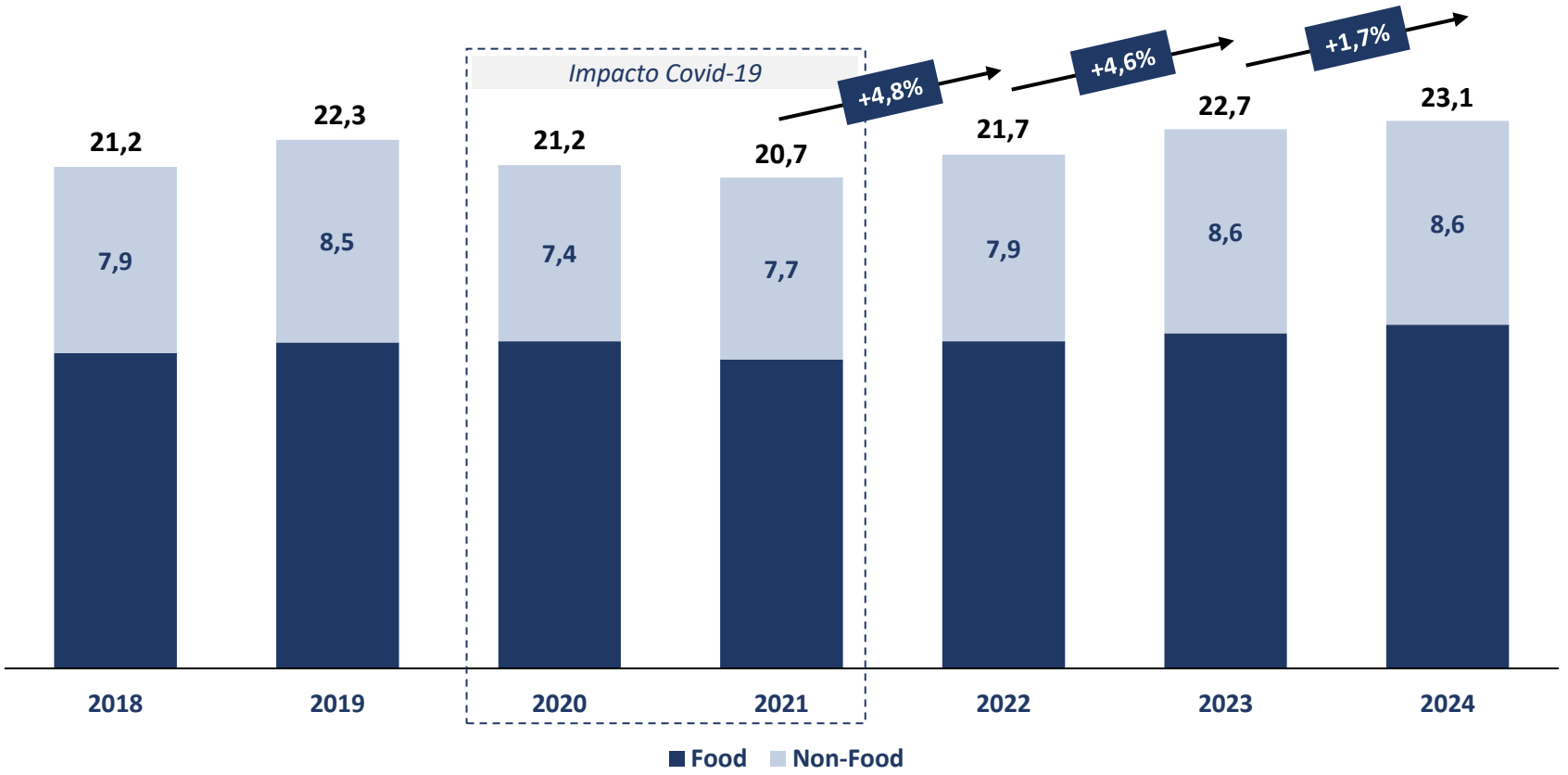
  iii. **Optimizar la cartera resultante y preparar su desinversión total** en el momento en el que el contexto de mercado permita maximizar su valoración.

- El Consejo de Administración considera justificada la **extensión tácita del Periodo de Gestión en 2025**, manteniendo distribuciones anuales superiores al objetivo de inversión y avanzando en una estrategia de ventas selectivas que prepare la cartera para su desinversión final cuando el mercado lo permita.

Ores Socimi se ha consolidado como un vehículo de inversión con una capacidad de generar caja de forma estable y recurrente

Evolución Renta Bruta (1)

GAV	€357,2Mn	€382,3Mn	€374,0Mn	€364,7Mn	€364,3Mn	€358,1Mn	€359,2Mn
Yield	5,7%	5,6%	5,3%	5,4%	5,9%	6,2%	6,4%



- Máxima resiliencia de portfolio después del efecto de la pandemia de Covid-19.
- El 86% de los contratos (en términos de renta) tienen opción de salida después del año 2027.
- Apalancamiento moderado a un precio atractivo (All-in: 2,58%) hasta febrero de 2027.
- Contratos de arrendamiento de largo plazo con indexación a la inflación.
- Exposición a múltiples operadores, formatos y ubicaciones que incrementan la diversificación y dispersión de riesgo.

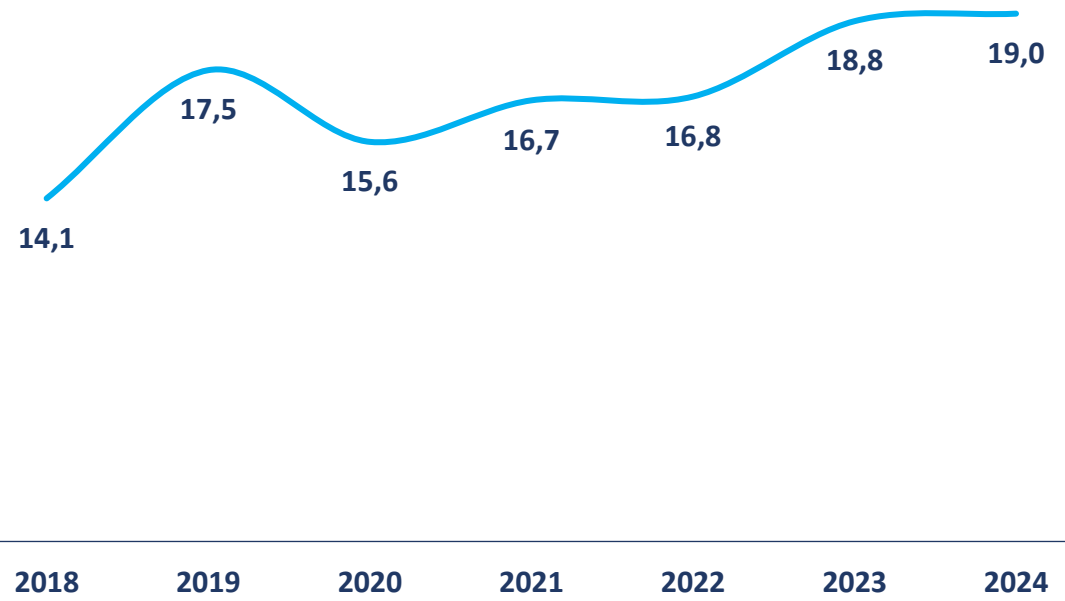
NOTA: La pérdida de rentas por venta de activos asciende a +€0,9k

(1) Excluye los años 2016 y 2017.

La estabilidad en los ingresos y la mejora del EBITDA respaldan la solidez operativa en 2024

Pérdidas y Ganancias (Consolidado) *Unidad: € 000*	2022	2023	2024
Ingresos Netos	**22.821**	**22.421**	**22.582**
Gastos de Explotación	(4.046)	(3.646)	(3.622)
EBITDA	**16.774**	**18.775**	**18.960**
Amortización	(5.275)	(4.690)	(5.219)
Plusvalías y deterioros inmobiliarios	(1.674)	(1.473)	(2.206)
Resultado de Explotación	**9.826**	**12.612**	**11.535**
Gastos Financieros	(4.560)	(5.029)	(5.188)
Impuestos	(327)	(666)	(641)
Resultado Neto	**4.939**	**6.917**	**5.706**

Evolución de EBITDA (€Mn)

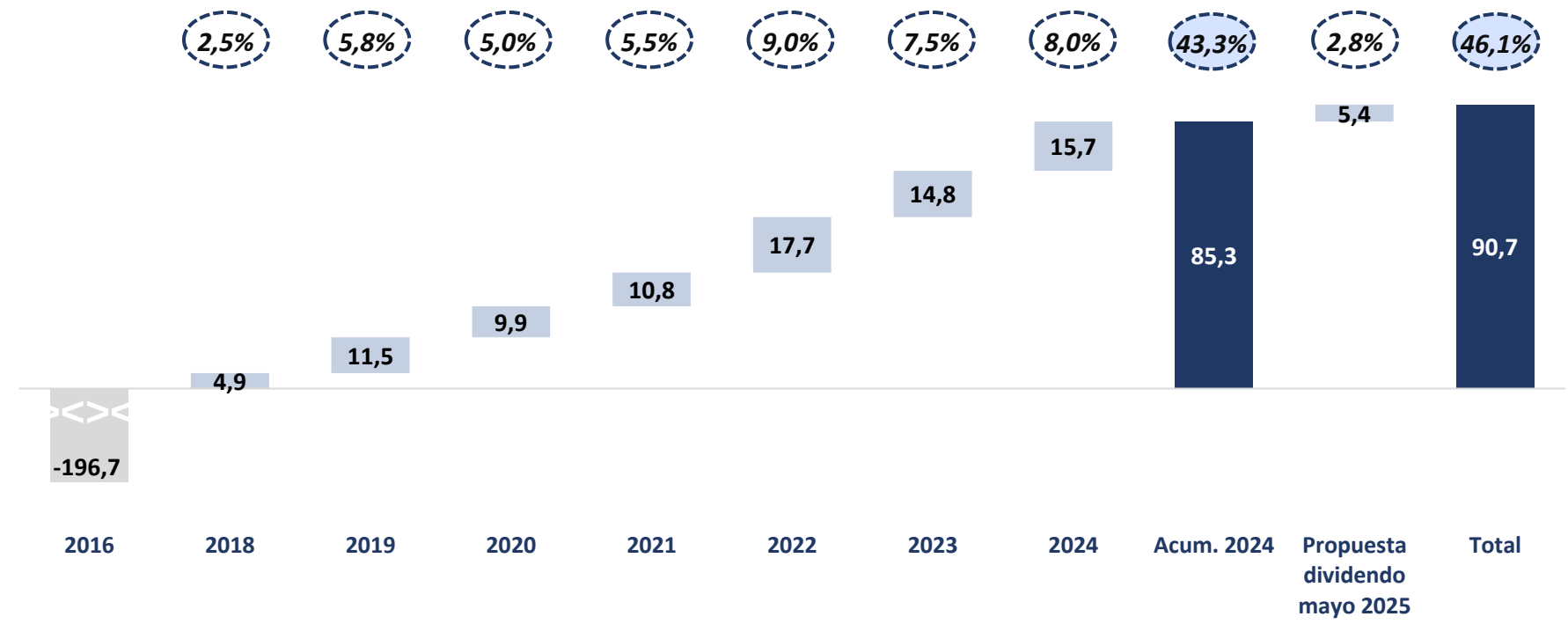


El EBITDA del ejercicio ha experimentado un ligero aumento en comparación con el año anterior

Nota: el incremento del deterioro se debe principalmente a la valoración negativa respecto del Valor Neto Contable (Valor de Mercado a 31 de diciembre menor al Valor Neto Contable da como resultado pérdida contable).

Propuesta de distribución de dividendos en línea con caja generada

Dividendos distribuidos excl. ventas y propuesta de dividendo en abril 2025 (€m)



Propuesta a la Junta General de Accionistas de distribución de 5.417.573 euros, con cargo a resultados, en línea con la generación operativa de caja de la Sociedad (lo que supone un reparto total del 2,8% del capital aportado por los accionistas).

Ores
Socimi