



A BME Scaleup

Madrid, 10 de febrero 2026

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 2025.

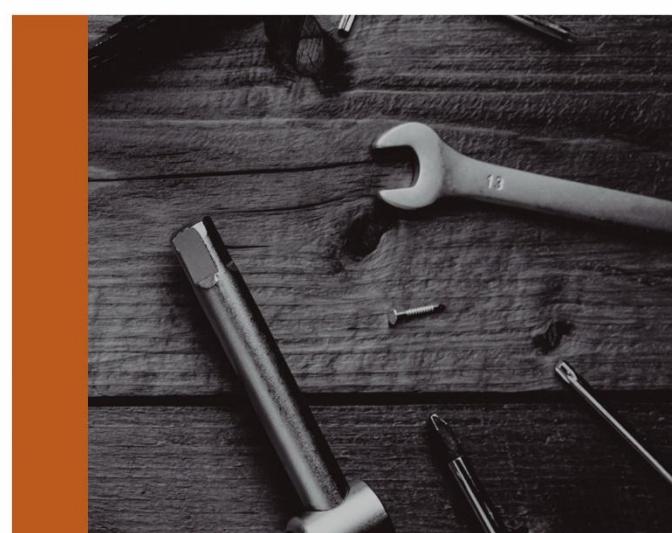
De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario del Consejo de Administración Olimpo Retail Germany SOCIMI S.A.

bankinter investment

Informe 4º Trimestre 2025



Ores
Alemania

Resumen del vehículo

Novedad del trimestre

Vehículo

Ores Alemania, Socimi⁽¹⁾

Inmobiliario renta Superficies comerciales		Socio
Capital total €107,5 Mn	Duración 5 años	Periodo de inversión N/A
Capital desembolsado €107,5 Mn (100,0%)	TIR neta objetivo >9%	Distribución media objetivo >6%
Inversión de Bankinter Investment €16,1 Mn	Inversión de Sonae Sierra €3,2 Mn	Estructura SOCIMI

Principales magnitudes de la inversión

GAV: €173,7 Mn (valoración a 31 diciembre 2025)

Renta neta anualizada (NOI): €10,7 Mn

Composición de la cartera de activos

Inversiones realizadas hasta la fecha: 8 activos (4 supermercados y 4 centros de bricolaje)

Tipología de inversión (GAV)



Tipología de inversión (renta)



Distribución por inquilino (renta)

Superficie bruta alquilable (GLA): 93,9k m²

Ocupación actual: 100%

Apalancamiento medio (LTV): 48%

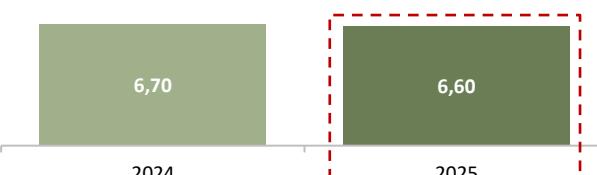
WAULT / WAULB: 14,1 / 10,5 años

Métricas de rentabilidad

Evolución del valor bruto de activos⁽¹⁾ (€Mn)

Evolución de las distribuciones realizadas (€Mn)

12,4% acumulado hasta la fecha

TVPI diciembre 2025⁽²⁾ 1,01x

Principales novedades del trimestre

- Distribución a inversores:** distribución del 3,1% alcanzando un valor agregado del 12,4% hasta la fecha

(1) Valoración según informe de experto independiente (DIWG)

(2) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado. Los valores de 2025 no están auditados a la fecha de este informe

* NAV a 31 de diciembre 2025: € 95.560.576

4

2025

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)

Resumen Cartera de Inversión

Concepto	Activos	<u>Alimentación</u>	<u>Bricolaje</u>	Renta Neta Anualizada	GAV	LTV ⁽¹⁾	EPRA NAV ⁽²⁾	EPRA NAV / Acción ⁽³⁾
Unidad	#	#	#	€M	€M	%	€M	€/acción
2025	8	4	4	10,7	173,7M	48%	95,6	889

(1) Dato de LTV actualizado a junio = Deuda a junio sin descontar intereses 83.550k€./GAV 173,8k€ .

(2) Dato del NAV a 31-12-2025: 95.560.576€

(3) 107.500 acciones

Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Alemania genera un flujo de rentas netas recurrentes anualizadas de 10,7 millones de euros (rentas a diciembre de 2025) y una ratio de ocupación del 100%. La tipología de activos de alimentación (supermercados) concentra el 45,2% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual, puesto que su actividad se considera esencial. Por su parte, los activos de bricolaje concentran el 53,4% de las rentas, con una demanda impulsada por los hábitos de consumo alemán y otros negocios menores (gasolinera, lavadero de coches, cargadores eléctricos) suponen conjuntamente el 1,4% de las rentas.

La valoración anual de los activos a 31 de diciembre de 2025 asciende a € 173.744.000, manteniéndose estable respecto a la valoración del ejercicio anterior. Pese al cambio de la situación macroeconómica, que se explica más adelante en este informe (incremento del déficit fiscal de Alemania), los activos de la cartera no se han visto penalizados, mostrando así su resiliencia y solidez.



Estrategia de inversión y rentabilidad

Los activos cuentan con dos financiaciones independientes (supermercados / DIY), cerradas en diciembre de 2023 y con vencimiento en diciembre de 2028. Ambas financiaciones tienen cubierto el riesgo de tipo de interés para el 100% del importe, con un coste total del 2,4% (las variaciones al alza del tipo de interés están limitadas a un Euribor 3 meses igual a 1,25% para el préstamo de la filial Olimpo Retail Germany I y a 1,10% en el préstamo suscrito para Olimpo II) y su amortización por el 100% del nominal es al vencimiento.

La generación de caja recurrente de los activos permite ser optimistas respecto al cumplimiento de los objetivos de rentabilidad anual establecidos para los accionistas. Así, el pasado mes de diciembre se realizó una segunda distribución de 3,3 millones de euros, representando un 3,1% sobre el capital invertido y que se hizo efectiva a los inversores el 12 de diciembre de 2025. La distribución acumulada desde el comienzo del vehículo es de €13,3m, que representa aproximadamente un 12,4% sobre el capital aportado.

Situación macroeconómica

Tras atravesar un periodo de recesión, el país comienza a mostrar señales de recuperación progresiva. Las previsiones sitúan el crecimiento del PIB en un 0,2% para 2025 y un 0,8% para 2026, una mejora que continua condicionada por factores estructurales y por un entorno geopolítico aún incierto.

En cuanto al consumo privado, el gasto de los hogares muestra un mayor dinamismo, con un avance del 1,3% en 2025 y una previsión de crecimiento de hasta el 1,5% en 2026. Este comportamiento se ve respaldado por la mejora de los salarios reales y la solidez del mercado laboral, donde la tasa de desempleo se sitúa en el 6,3%, con expectativas de descender al entorno del 6% en 2026.

La creación de empleo en el sector servicios y la estabilidad mostrada por la industria – pilar fundamental de la economía alemana – se vieron afectadas por la ralentización de la demanda internacional y por la persistencia de las tensiones comerciales. Aun así, la inversión en infraestructuras, defensa y transición ecológica podría contribuir a estabilizar la actividad industrial a partir de 2026, favoreciendo una transformación hacia un modelo productivo más sostenible y menos dependiente de los combustibles fósiles.

Por otro lado, la inflación se mantiene contenida y comienza a mostrar signos de estabilización, situándose en torno al 2,1% en 2025, con expectativas de descender a niveles cercanos al 1,5% en 2026. La moderación de los precios se percibe tanto en bienes como en servicios, especialmente en los componentes energéticos, que en años anteriores habían ejercido una presión inflacionaria significativa. Este comportamiento apunta a un retorno gradual hacia los objetivos de estabilidad fijados por el Banco Central Europeo, tras los episodios inflacionarios de 2023 y 2024.

En términos fiscales, el gobierno alemán ha aumentado el gasto en infraestructura y defensa con el objetivo de incrementar la demanda interna. El plan de inversión de €500.000 Mn hasta 2029 supone un cambio de paradigma en la economía alemana. Su impacto inmediato será limitado debido a retrasos en la ejecución. El objetivo de este programa es reforzar el crecimiento económico en el medio y largo plazo. Las inversiones estratégicas en sectores clave como energía, digitalización y defensa podrían mejorar la competitividad del país y sentar las bases para una economía más robusta y resiliente.



Evolución del mercado inmobiliario en Alemania

El mercado de inversión comercial alemán ha mostrado una recuperación gradual hacia finales de 2025, con un volumen total estimado de mercado para el año completo de entre 35-40 mil millones de euros, mejorando frente a los niveles más bajos de años previos y acercándose a la normalización previa a 2022.

Esta recuperación está impulsada por la mayor participación de capital extranjero, la estabilización de las prime yields y el interés sostenido de compradores institucionales y fondos internacionales en activos estratégicamente ubicados.

El ciclo inmobiliario actual parece haber entrado en su punto de inflexión. El mercado retail mantuvo una actividad moderada durante 2025, con un volumen invertido de 3,8-3,9 mil millones de euros. A pesar de un descenso del 19% respecto a 2024, la actividad transaccional se mantuvo dinámica, con operaciones de distintos tamaños y especial atención a supermercados, parques comerciales y almacenes, que ofrecen flujos de ingresos más estables.

Los parques comerciales concentraron la mayor parte del volumen transaccionado, con un 63% del total (€2,5 mil millones), seguidos por el segmento de alimentación en todos sus formatos (€782 millones, ~20%).

Dentro del retail, el segmento de alimentación destacó por su solidez, concentrando gran parte de la actividad. Subsegmentos como supermercados y parques comerciales alimentarios mostraron atractivo y resiliencia frente a otros formatos más volátiles, consolidándose como un componente defensivo clave del mercado.

Las rentabilidades prime se mantuvieron estables en la mayoría de las categorías, aunque con ligeros ajustes en los últimos 12 meses. Sumado la expectativa de concretarse operaciones pendientes en high street y parques comerciales, el volumen total en retail podría alcanzar €5-6 mil millones en todo 2025. Los centros comerciales en ubicaciones prime mantuvieron su rendimiento en torno a 5,9%, reflejando estabilidad en activos de alta demanda.

Los centros comerciales en ubicaciones menos centrales o secundarias se situaron en tono al 7,5% con mayores primas de riesgo en estos mercados.

El mercado inmobiliario alemán en 2025 atrajo un alto nivel de capital internacional, con participación dominante en varios segmentos. Los inversores extranjeros representaron un 48% de las adquisiciones (+6pp vs. 2024), lo que refleja un creciente interés y confianza en la recuperación del mercado en Alemania.

Para 2026 se espera que la estabilización de tipos de interés y un entorno financiero más predecible favorezcan la actividad inversora. El segmento retail, incluyendo alimentación y operaciones de cartera, seguirá siendo atractivo si las condiciones macro se mantienen estables. La tendencia apunta a una recuperación más sostenida, con interés continuo de inversores internacionales, consolidación de operaciones y renta estables, manteniendo el mercado resiliente y selectivo.

Anexo - Detalle de la cartera de inversión

1 Gross – Zimmern, EDEKA

- 19 enero de 2024
 - Supermercado de gran superficie
 - Gross – Zimmern
 - 10.929m²
 - EDEKA
- Otros: Car Care, EnBW Mobility +, Jet Tankstellen



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
 - 10.845m²
 - 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
- 11.690m²
- OBI



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras
consolidadas

Equipo global y
diverso

31 vehículos
de inversión

+€5.300 Mn

Capital comprometido

+€1.500 Mn

Distribuciones acumuladas

+€7.600 Mn

Inversión comprometida

>14.700

Inversores

Cartera de inversión

EE.UU.

Europa

14 países

España y
Portugal

11 sectores

352 activos

14 países

Helia

titan

V STUDENT

Montepino

Horizon

Torre
ORIENTE

Helia II

titan2

mvbfund

Palatino

orion

Ontígola

Helia III

Ores

ATOM

Puerta del Sol

BIIA
CANTÁBRICO SCR

Serrano 53

Helia IV

Ores

VICTORIA

rhea

bankinter
investment

BIIA
PIRINEUS SCR

Temper

Ores

Pza. Cataluña

LANDA

ecualia

ATRIUM
SALDANHA

BIIA
MEDITERRÁNEO SCR

Novedades Bankinter Investment

- SCRs individuales:** durante 2025, Bankinter Investment ha impulsado de manera significativa su línea estratégica de gestión delegada, consolidándola como una solución idónea para inversores de elevado patrimonio mediante estructuras a medida en cuanto a objetivos y preferencias de inversión.
- Nuevas inversiones 4T 2025:** durante el ultimo trimestre de 2025 se han realizado dos nuevas inversiones. La adquisición de Torre Oriente en Lisboa, un activo emblemático de oficinas, y la compra de una residencia de estudiantes en Turín (Italia).
- Nuevas oportunidades de inversión:** estamos impulsando activamente la identificación de nuevas oportunidades para 2026 – varias en fase avanzada de estudio – en sectores como la transición energética en Europa, residencias de estudiantes, infraestructuras, 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.

4

2025

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 de cobertura 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.



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

