



## **A BME Scaleup**

Madrid, 22 de mayo 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 primer trimestre de 2026.

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

Ores  
Alemania



Informe 1T 2026

## Resumen del vehículo



Novedad del trimestre

Vehículo

### Ores Alemania, Socimi<sup>(1)</sup>

<p><b>Ores</b> Alemania</p> <p>Lanzamiento noviembre de 2023</p>	<p><b>Inmobiliario renta</b> <i>Superficies comerciales</i></p>		<p><b>Socio</b></p>
	<p><b>Capital total</b> €107,5 Mn</p>	<p><b>Duración</b> 5 años</p>	<p><b>Periodo de inversión</b> N/A</p>
	<p><b>Capital desembolsado</b> €107,5 Mn (100,0%)</p>	<p><b>TIR neta objetivo</b> &gt;9%</p>	<p><b>Distribución media objetivo</b> &gt;6%</p>
	<p><b>Inversión de Bankinter Investment</b> €16,1 Mn</p>	<p><b>Inversión de Sonae Sierra</b> €3,2 Mn</p>	<p><b>Estructura</b> SOCIMI</p>

### Principales magnitudes de la inversión

GAV<sup>(1)</sup>: €173,7 Mn (valoración a 31 diciembre 2025)

Renta neta anualizada (NOI): €10,7 Mn

### Composición de la cartera de activos

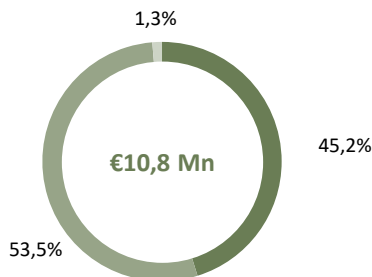
Inversiones realizadas hasta la fecha: 8 activos (4 supermercados y 4 centros de bricolaje)

#### Tipología de inversión (GAV)



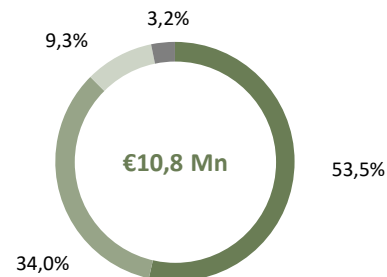
■ Alimentación ■ Bricolaje

#### Tipo de inversión (Renta Bruta)



■ Alimentación ■ Bricolaje ■ Otros

#### Distribución por inquilino



■ OBI ■ EDEKA ■ REWE ■ Otros

Superficie bruta alquilable (GLA): 93,9k m<sup>2</sup>

Apalancamiento medio (LTV): 48%

Ocupación actual: 100%

WAULT / WAULB: 14,0 / 10,4 años

### Métricas de rentabilidad

#### Evolución del valor bruto de activos<sup>(1)</sup> (€Mn)



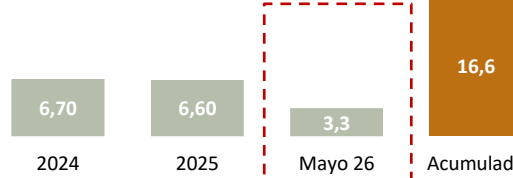
Compra + capex

2024

2025

#### Evolución de las distribuciones realizadas (€Mn)

15,46% acumulado hasta la fecha



2024

2025

Mayo 26

Acumulado

TVPI diciembre 2025 <sup>(2)</sup> — 1,02x

### Principales novedades del trimestre

- Novedad** : Celebración de la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2026

(1) NOI= Renta Bruta Anualizada de c.€10.798m –Gastos No Recuperables (PropertyTax-Insurances)=195k.

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

(3) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración, base cuentas IFRS) / desembolso total realizado. NAV a 31.12.2025: €95.794.841, en base a cuentas IFRS.

1  
2026

## 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	Alimentación	Bricolaje	Renta Bruta Anualizada <sup>(1)</sup>	GAV	LTV <sup>(2)</sup>	EPRA NAV <sup>(3)</sup>	EPRA NAV / Acción <sup>(4)</sup>
Unidad	#	#	#	€M	€M	%	€M	€/acción
2025	8	4	4	10,8	173,7M	48%	95,8	891

(1) Dato de LTV actualizado a diciembre = Deuda a diciembre sin descontar intereses /GAV

(2) Dato del NAV a 31-12-2025: 95.794.841 €

(3) 107.500 acciones

## Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Alemania genera un flujo de rentas netas recurrentes anualizadas de 10,8 M€ (rentas a marzo de 2026) 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 53,5% 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 1,3% de las rentas.

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.

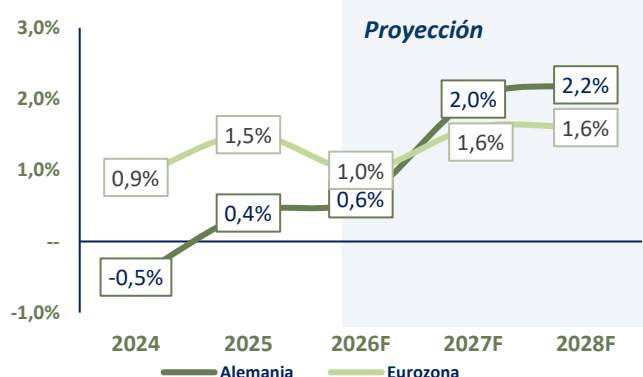
La generación de caja recurrente de los activos permite ser optimistas respecto al cumplimiento de los objetivos de rentabilidad anual establecidos para los accionistas, por lo que el Consejo de Administración propuso una distribución de dividendos aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de abril de 3,3 M€, representando un 3,1% sobre el capital invertido y que se hizo efectiva a los inversores el 12 de mayo de 2026. La distribución acumulada desde el comienzo del vehículo es de €16,6m, que representa aproximadamente un 15,5% sobre el capital aportado.



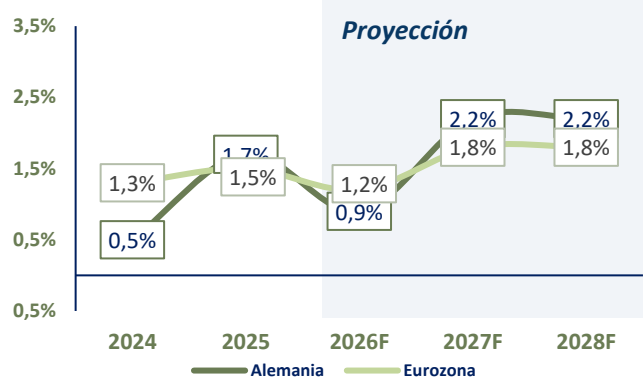
## Situación macroeconómica

- Entorno geopolítico: el conflicto en Irán está afectando a los precios del petróleo y del gas a nivel global, generando presiones adicionales sobre la inflación y el crecimiento económico, lo que podría causar una inflación persistente y tasas de interés más altas.
- PIB: la economía alemana creció un +0,4% en 2025. Se espera un 0,6% en 2026, seguido del 2% en 2027, impulsado por el estímulo fiscal y el consumo privado.
- Consumo privado: en 2025 se situó en el +1,7% y se estima se un +0,9% en 2026 y +2,2% en 2027, apoyado en salarios reales positivos y un mercado laboral estable (paro del 6,3% en 2025, 6,1% en 2026).

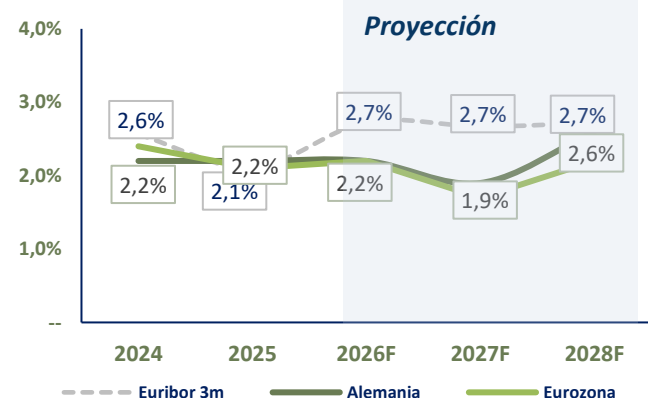
### 1 Evolución PIB Real



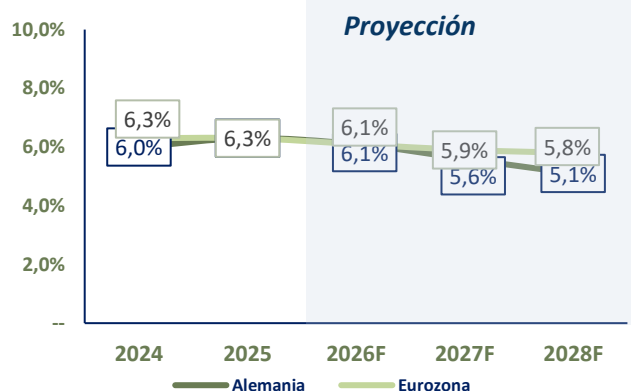
### 2 Consumo Privado



### 3 Inflación y Euribor



### 4 Tasa de Desempleo



- Inflación contenida: se situó en el 2,2% en 2025 y se espera se sitúe en una media del 2,2 % en 2026.
- Industria en transición: la producción industrial descendió en enero, con una debilidad generalizada en todos los sectores manufactureros. Se prevé un -0,1 % en el primer trimestre, estimándose un crecimiento +0,6% en 2026, apoyada en inversión pública, defensa y transición energética.
- Mercado laboral: el mercado laboral se mantiene resiliente, con creación de empleo en servicios y estabilidad en la industria, aunque la falta de mano de obra cualificada empieza a ser un reto estructural.
- Giro fiscal: el plan de inversión de €500bn hasta 2029 supone un cambio de paradigma. Aunque el impacto inmediato será limitado por retrasos, reforzará el potencial de crecimiento a medio plazo.



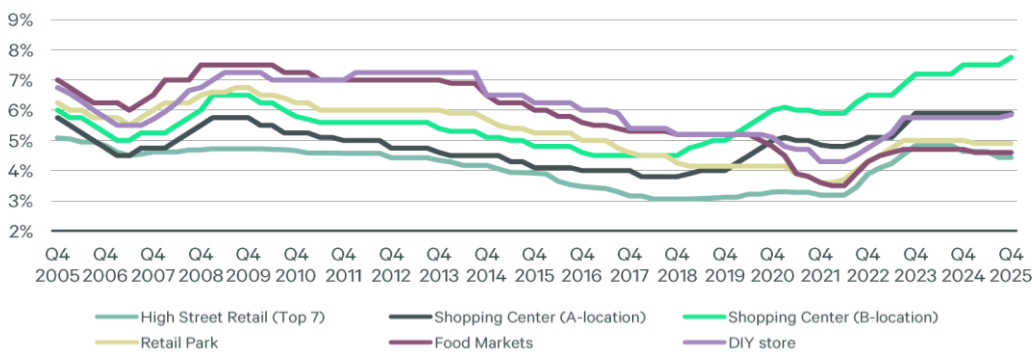
## Evolución del mercado inmobiliario en Alemania

El año 2025 cerró con un volumen total de inversión en el mercado inmobiliario alemán de €6,4bn (+2% vs. 2024). Durante el ejercicio se registraron varias operaciones que superaron individualmente los 100 millones de euros, lo que evidencia la reactivación de transacciones de gran tamaño y la vuelta gradual de la confianza en activos de mayor escala. Esta dinámica contribuyó a reforzar la liquidez en segmentos clave del mercado y a consolidar la actividad en el segmento core.

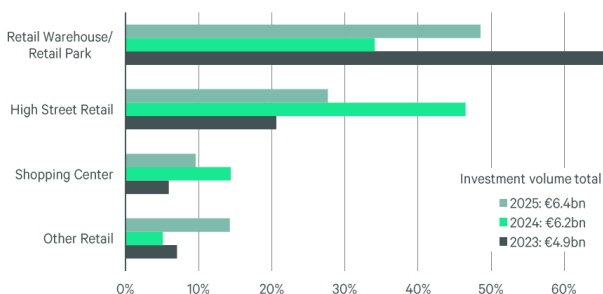
En términos de tipología de activos, los Stand-Alone y Retail Parks se consolidaron como el segmento dominante en 2025, alcanzando el 49% del volumen total invertido (+15 p.p. frente a 2024). En contraste, los activos prime en ubicaciones comerciales principales, que lideraron el mercado el año anterior, descendieron hasta el 28% (-19 p.p.).

Las rentabilidades prime se mantuvieron estables a lo largo de 2025, en un contexto de normalización progresiva de los mercados financieros. Asimismo, los inversores internacionales incrementaron su participación hasta el 45% del total de adquisiciones (+5 p.p. vs. 2024), destacando una renovada confianza en el mercado alemán, con especial foco en activos ligados al sector de alimentación.

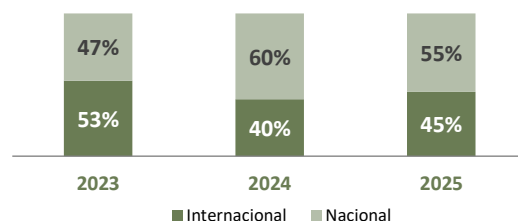
### 1 Evolución NIYs de Valoración en Alemania



### 2 Evolución Inversión total en Retail (€bn)



### 3 % Inversión por origen








Las expectativas iniciales para el 2026 apuntaban a un buen inicio en operaciones inmobiliarias, con una demanda sólida, especialmente en centros comerciales con supermercado ancla y activos en zonas céntricas.

Los actores internacionales con buena liquidez y un enfoque en estrategias value-add y core plus muestran un especial interés en el mercado de retail alemán.

No obstante, el conflicto en Oriente Medio, junto con los posibles efectos a medio y largo plazo sobre la inflación derivados de las restricciones en los flujos de energía a través de los estrechos de Ormuz y Bab el-Mandeb, y su transmisión a los tipos de interés, podría llevar a los inversores a adoptar una postura más prudente






## Anexo - Detalle de la cartera de inversión

### 1 Gross – Zimmern, EDEKA

-  19 enero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Gross – Zimmern
-  10.929m<sup>2</sup>
-  EDEKA
- Otros: Car Care, EnBW Mobility +, Jet Tankstellen








### 2 Nürtingen, EDEKA

-  1 de febrero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Nürtingen
-  10.096m<sup>2</sup>
-  EDEKA
- Otros: EnBW Mobility +








### 3 Dettingen an der Erms, EDEKA

-  1 de febrero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Dettingen an der Erms
-  10.845m<sup>2</sup>
-  EDEKA
- Otros: ALDI, Metro, ROBE, EnBW Mobility +



### 4 Emden, REWE

-  15 de febrero de 2024
-  Supermercado de gran superficie
-  Emden
-  5.855m<sup>2</sup>
-  REWE



## Anexo - Detalle de la cartera de inversión

### 5 Idstein, OBI

-  1 de enero de 2024
-  DIY
-  Idstein
-  11.545m<sup>2</sup>
-  OBI
- Otros: EnBW Mobility +








### 6 Recklinghausen, OBI

-  1 de enero de 2024
-  DIY
-  Recklinghausen
-  10.059m<sup>2</sup>
-  OBI
- Otros: EnBW Mobility +








### 7 Hannover, OBI

-  2 de febrero 2024
-  DIY
-  Hannover
-  22.876m<sup>2</sup>
-  OBI



### 8 Hildesheim, OBI

-  29 de diciembre de 2023
-  DIY
-  Hildesheim
-  11.690m<sup>2</sup>
-  OBI



## Bankinter Investment

### Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Principales magnitudes

Equipo global y diverso

32 vehículos de inversión

**+€5.700 Mn**  
Capital comprometido

**+€1.730 Mn**  
Distribuciones acumuladas

**+€7.800 Mn**  
Activos bajo gestión

**+15.000**  
Inversores



## Novedades Bankinter Investment

- Nueva etapa y fortalecimiento del proyecto:** La integración de las gestoras de Bankinter Investment y Plenium Partners, y la adquisición de una participación significativa en Access Capital Partners, sujetas a las correspondientes aprobaciones regulatorias, marcan el inicio de una nueva etapa orientada a consolidar capacidades, garantizar la excelencia inversora a largo plazo y profundizar en la diversificación sectorial, geográfica y de estrategias, sin renunciar a los principios que han definido el modelo desde sus inicios. Ambas operaciones contribuyen a afianzar el liderazgo de Bankinter Investment, superando con esta operación los 14.000 millones de euros en capital bajo gestión, y a reforzar su proyección internacional.
- Nuevo Fondo de Inversión Libre:** Bankinter Investment lanza **Bankinter Investment Inversión Alternativa II, FIL**, un fondo que permite acceder a una cartera diversificada de activos de la economía real desde 10.000 euros. El vehículo cuenta con vocación de largo plazo y una política de inversión más flexible que la de los fondos de capital riesgo tradicionales, con la posibilidad de realizar suscripciones desde cuenta o mediante traspasos desde otros fondos, beneficiándose en este último caso de las ventajas fiscales asociadas. [Pinche aquí para saber más sobre este fondo.](#)

Para obtener más información puede ponerse en contacto con su banquero o su agente de Bankinter.

## 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 inició 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

