



A BME Scaleup

Madrid, 3 de noviembre 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 tercer 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 3^{er} Trimestre 2025



Ores
Alemania

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 ⁽³⁾) 48%	Plazo Vehículo 5 años	
Retorno anual medio objetivo ⁽⁴⁾ >6,0%	TIR Neta media Objetivo ⁽⁵⁾ >9,0%	Socio Gestor 

NOTA: Datos a 30 de septiembre de 2025.

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

(2) Valoración de activos a Diciembre 2024.

(3) Principal del préstamo/Valoración de los activos.

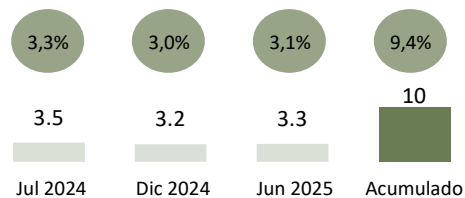
(4) Distribución de caja a los inversores, como dividendos o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo.

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

(6) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado. NAV a 30-09-2025: 97.911.854

Rentabilidad

Distribuciones en €M

TVPI⁽⁶⁾ Septiembre 2025 1,00x

Valor bruto de activos GAV €M (Base comparable)



NOTA: Valoración según informe de experto independiente (DIWG).

Localización de la cartera

Alimentación

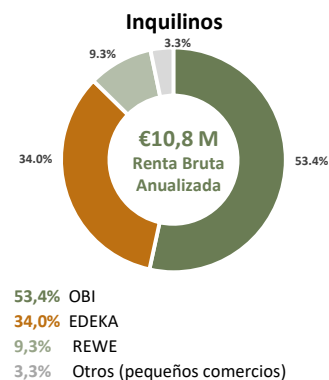
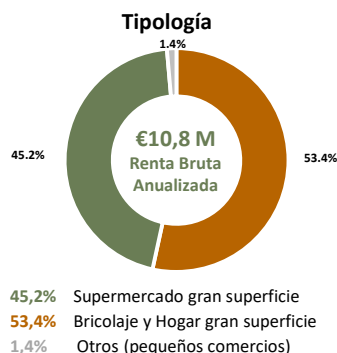
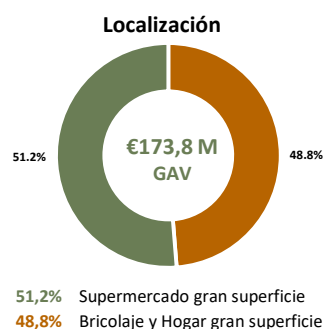
- Gross – Zimmern (EDEKA)
- Nürtingen (EDEKA)
- Dettingen an der Erms (EDEKA)
- Emden (REWE)

Bricolaje y Hogar

- Idstein (OBI)
- Recklinghausen (OBI)
- Hannover (OBI)
- Hildesheim (OBI)



Visión global





Situación macroeconómica

La economía alemana comienza a dejar atrás la recesión sufrida entre 2023 y 2024, aunque el proceso de recuperación sigue siendo gradual. Se prevé que el Producto Interno Bruto (PIB) crecerá un +0,3 % este año, reflejando una actividad aún contenida en la demanda externa y la lenta implementación de los programas fiscales. Las perspectivas para 2026 (+0,8 %) y 2027 (+2,1 %) son más alentadoras, pero la mejora dependerá de factores estructurales y geopolíticos que siguen generando incertidumbre.

Respecto al consumo privado, el gasto de los hogares muestra señales de dinamismo, con un crecimiento previsto del +1,2 % en 2025. Este impulso se apoya en la mejora de los salarios y la estabilidad del empleo. Sin embargo, la confianza de los consumidores se ve afectada por riesgos persistentes como los precios de la energía y las negociaciones salariales. Para 2026, se espera una aceleración del consumo de +1,5 %, dependiendo su evolución de la capacidad del mercado laboral para absorber los ajustes industriales.

La inflación se sitúa actualmente en torno al 2 %, en línea con el objetivo del Banco Central Europeo (BCE). Se proyecta una reducción al 1,5 % en 2026, favorecida por una energía más barata, la apreciación del euro y un mercado laboral más equilibrado. No obstante, el entorno sigue siendo frágil: subidas energéticas o presiones salariales podrían reactivar la inflación. En este contexto, el BCE podría mantener una política monetaria restrictiva durante más tiempo, que afectaría el crédito y la inversión.

El sector industrial alemán continúa en una fase de transición, una caída proyectada del -1,3 % en la producción industrial alemana en 2025, las exportaciones débiles y los elevados costes siguen lastrando el rendimiento. Sin embargo, las inversiones en infraestructuras, defensa y transición ecológica podrían comenzar a estabilizar la actividad industrial en 2026, hacia una economía más sostenible y menos dependiente de los combustibles fósiles.

El desempleo se mantiene en torno al 6,3 % en 2025, lo que refleja una relativa estabilidad en el mercado laboral. A pesar de los ajustes en la industria, el empleo ha mostrado resiliencia, aunque la creación de nuevos puestos podría verse limitada en el corto plazo. La evolución del empleo será clave para sostener el consumo y evitar tensiones sociales en un contexto de transformación económica.

El plan de inversión pública de 500.000 millones de euros hasta 2029 representa un cambio de paradigma en la política fiscal alemana. Su impacto inmediato es 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 minorista alemán está entrando en un nuevo ciclo de inversión, con un aumento moderado en la actividad de adquisiciones y un enfoque en activos de uso diario de alta calidad.

Las ventas minoristas crecieron un 3,0% nominalmente en 2024, con un aumento real del 0,9%, consolidando segmentos clave como el de alimentación y bricolaje, que representaron cerca de 300.000 millones de euros en ventas, según CBRE/ Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026 ⁽¹⁾.

Durante el primer semestre de 2025, la inversión inmobiliaria en Alemania alcanzó aproximadamente los 3.000 millones de euros, lo que representa una caída del 19% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Se espera una recuperación gradual del mercado inmobiliario minorista alemán, con expectativas de crecimiento moderado para el tercer trimestre de 2025, consolidando la recuperación.

La mayor parte del capital se destinó a activos individuales y Retail Parks, que en conjunto concentraron cerca de 2.000 millones de euros, es decir, el 68% del total invertido.

Dentro del sector alimentario, en sus distintas modalidades, la inversión se situó en torno a los 685 millones de euros, lo que equivale al 23% del volumen global. Este segmento sigue siendo estratégico por su estabilidad y alta demanda, atrayendo especialmente a inversores internacionales.

En términos de rentabilidad, las tasas prime se mantuvieron estables respecto a 2024 en la mayoría de los segmentos. El segmento de bricolaje (DIY) conservó una rentabilidad del 5,8%, continúa siendo el más dinámico, ampliando su presencia y adaptándose a los cambios en las preferencias de los consumidores. Supermercados experimentó una compresión de 10 puntos básicos, situándose en el 4,6%, mientras en Retail Parks la compresión fue de 10 puntos básicos, que supone un 4,9%.

La inversión extranjera tuvo un papel especialmente relevante en el mercado inmobiliario alemán durante el primer semestre de 2025, representando el 62% de las transacciones, esto es un incremento de 22 puntos porcentuales respecto al año anterior. Este aumento refleja el creciente atractivo del país como destino de capital internacional, particularmente en activos vinculados al sector alimentario. De cara a los próximos meses, se espera que los inversores internacionales continúen desempeñando un rol decisivo en la dinamización del mercado.

(1) CBRE, empresa global de servicios y consultoría en el sector inmobiliario.



Evolución del mercado inmobiliario en Alemania

El entorno macroeconómico también ha contribuido positivamente. La salida de la recesión y unas previsiones de crecimiento más optimistas han generado un clima favorable para la inversión inmobiliaria. Aunque el mercado sigue mostrando dinamismo con varias due diligence en curso sobre activos retail de gran envergadura, los volúmenes de transacción aún no alcanzan los niveles promedio de años anteriores. La consolidación de la recuperación dependerá del cierre efectivo de estas operaciones que podrían marcar un punto de inflexión si se concretan en los próximos meses.

Según el informe Retail Real Estate Report 2025/2026 de CBRE/Hahn ⁽¹⁾, la alta demanda por activos vinculados a la alimentación continuará siendo un motor clave, impulsando una mayor compresión en las rentabilidades de estos segmentos, y su estatus como una apuesta segura dentro del mercado inmobiliario alemán.

(1) CBRE, empresa global de servicios y consultoría en el sector inmobiliario.



Resumen Cartera de Inversión

Concepto	Activos	Alimenta.	% Total	Bricolaje	% Total	Renta Bruta Anualizada	GAV	LTV ⁽¹⁾	EPRA NAV ⁽²⁾	EPRA NAV / Acción ⁽³⁾
Unidad	#	#	%	#	%	€M	€M	%	€M	€/acción
2025	8	4	45%	4	55%	10,8	173,8M	48%	97,9	911

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 septiembre de 2025 anualizadas) 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. Asimismo, los activos de bricolaje concentran el 53,4% de las rentas, con una demanda impulsada por los hábitos de consumo alemán y un 1,4% por otros negocios (gasolinera, lavadero de coches, cargadores eléctricos).

La última valoración anual de los activos realizada a 31 de diciembre de 2024 fue de €173,8m, lo que supone una revalorización del 2,5% respecto del valor de adquisición.

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% (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 a vencimiento (Diciembre 2028). En cuanto al perfil de amortización, las financiaciones tendrán una amortización al vencimiento, del 100% sobre el importe inicial.

El 9 de junio de 2025 se celebró la primera Junta General desde que las acciones de la sociedad iniciaran su cotización en el segmento del BME Scaleup en julio de 2024, alcanzándose un hito relevante que permite cumplir con el régimen SOCIMI por el que se había optado.

La generación de caja de los activos permite ser optimistas respecto al cumplimiento de los objetivos de rentabilidad anual establecidos para los accionistas y por ello, la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de dividendos con cargo a prima de emisión de €3,3m, que se hizo efectiva a los inversores el 23 de junio de 2025. Esta es la tercera distribución que realiza la sociedad y representa un 3,1% del capital. La distribución acumulada desde el comienzo del vehículo es de €10m, que representa aproximadamente un 9,4% sobre el capital aportado.

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

(2) Dato del NAV a 30-09-2025: 97.911.854€

(3) 107.500 acciones

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 de 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

+€5.200 Mn

Capital comprometido

+€7.500 Mn

Inversión comprometida

+€1.300 Mn

Distribuciones acumuladas

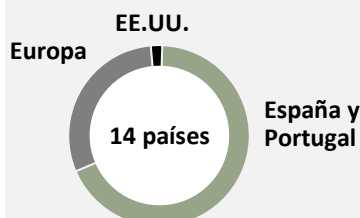
>14.000

Inversores

Equipo global y
diverso

Cartera de inversión

11 sectores



353 activos

14 países

27 vehículos
de inversión



Novedades Bankinter Investment

- **SCRs individuales:** una de nuestras líneas estratégicas en crecimiento, centrada en la estructuración y gestión de vehículos de capital riesgo bajo un modelo de gestión delegada, a través de Bankinter Investment SGEIC. Estas estructuras, que estamos constituyendo de forma creciente, se diseñan a medida para patrimonios familiares, adaptándose a sus objetivos y preferencias de inversión.
- **Nuevas oportunidades de inversión:** continuamos identificando y analizando activamente nuevas iniciativas, algunas de ellas en fase avanzada de estudio, en ámbitos como residencias de estudiantes, 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.

3
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 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

