

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 DIVIDENDOS 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 2025, sometida a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 22 de Abril de 2026 en primera convocatoria, o el 23 de Abril de 2026, 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 23 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 un valor agregado de 173,7 millones de euros, y un WAULB (obligado cumplimiento) de 14 años para los activos de alimentación y de 7 años para los de bricolaje.

III. Entendimiento de la situación actual

Tras atravesar un periodo de recesión, la economía alemana comienza a mostrar señales de recuperación progresiva, que sitúan el crecimiento del PIB en un 0,7% en 2026, seguido del 2% en 2027, impulsado por el estímulo fiscal y el consumo privado.

La inflación se mantuvo contenida en el 2,2% en 2025 que se espera no supere el objetivo del 2%, fijado por el BCE.

El consumo privado en 2025 se situó en el 1,1% y se estima avance al 1,3% en 2026 y 2,5% en 2027, apoyado en salarios reales positivos y un mercado laboral estable (paro en 6,3% y bajando a 6,1% en 2026).

La industria sigue con un crecimiento débil tras varios trimestres de contracción, si bien se espera un ligero repunte apoyado en la inversión pública, la defensa y la transición energética. El ambicioso plan de inversión fiscal de 500.000 millones de euros hasta 2029 marca un giro de política económica, con impacto limitado a corto plazo, pero con potencial relevante para reforzar el crecimiento y la capacidad productiva en el medio plazo.

En cuanto al mercado de inversión inmobiliaria en retail, alcanzó en 2025 un volumen de de €6,4bn (+2% vs. 2024), mostrando una actividad sólida, con doce operaciones por encima de los 100 millones de euros.

Los stand-alone/retail parks se consolidaron como el segmento líder, concentrando el 49 % del mercado. Las rentabilidades prime se mantuvieron, en general, estables.

Los inversores internacionales representaron el 45 % de las adquisiciones, reforzando el

atractivo del mercado alemán, especialmente en activos de alimentación, y confirmando el carácter defensivo de este tipo de producto en las estrategias de inversión.

Finalmente, la escalada del conflicto en Irán supone una fuente de riesgo geopolítico, con impacto directo sobre los precios del petróleo y del gas a nivel global, generando presiones adicionales sobre la inflación y el crecimiento económico en Alemania y la eurozona.

IV. Resultados de ORES Alemania en 2025.

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 tiene 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 (incremento del déficit fiscal de Alemania) los activos de la cartera no se han visto penalizados, mostrando así su resiliencia y solidez.

La generación de caja recurrente de los activos permite ser optimistas respecto al cumplimiento de los objetivos de rentabilidad anual establecidos para los accionistas. La distribución acumulada desde el comienzo del vehículo es de €13,3m, que representa aproximadamente un 12,4% sobre el capital aportado.

V. Propuesta de aplicación del resultado y de distribución de dividendos

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 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 18 de marzo de 2026, formuló las cuentas y aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 a someter a votación de la Junta General, que consiste en la aplicación a resultado positivo del ejercicio 2025, por valor de 1.716.965 euros, de 1.545.268 a dividendos y 171.697 a reserva legal.

Considerando que el resultado en el referido ejercicio es positivo, arrojando un beneficio de UN MILLON SETECIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (1.716.965 €), se propone aplicar dicho resultado de la siguiente forma:

Resultado del ejercicio:	1.716.965 €
Aplicación	
A Reserva Legal:	171.697 €
A Dividendos:	1.545.268 €

De manera adicional, y atendiendo a la situación de caja o tesorería de la compañía (generada por el negocio) y al compromiso de maximizar el retorno al accionista, se propone a la Junta General el reparto de prima de emisión en el importe de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (1.754.732 €) de manera que las distribuciones totales que de manera inmediata se proponen a la Junta General ascienden a TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (3.300.000 €), distribuciones que se aplicarán a favor de todos los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado.

VI. Justificación de la propuesta de aplicación del resultado y de distribución de dividendos

El Consejo de Administración considera que la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 y de distribución de prima es adecuada.

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

De esta forma, el resultado individual no es un reflejo completo de los resultados contables del grupo Ores Germany. Por tanto, es el resultado contable consolidado, el que muestra la situación y resultado completo del ejercicio.

De ahí que la propuesta de reparto planteada, se base más en el remanente y flujo de caja operativo consolidado anual que en los resultados contables de la Sociedad.

En consecuencia, y de manera adicional a la aplicación del resultado positivo (beneficio) se propone repartir prima de emisión para alcanzar los TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (3.300.000€).

Dicha propuesta de reparto está basada 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, gracias a la generación anual de caja y a su solvente posición de tesorería, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 18 de marzo de 2026, acordó la propuesta a la Junta General de delegar en el Consejo de Administración la distribución de reservas de libre disposición por importe máximo de CINCO MILLONES EUROS (5.000.000 €):

VIII. Justificación de la propuesta de aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de dividendos con cargo a reservas

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

Toda vez que el resultado individual de la Sociedad corresponde exclusivamente al de la sociedad matriz, este resultado individual no es un reflejo completo de los resultados contables del grupo Ores Germany. Por tanto, es el resultado contable consolidado, el que muestra la situación y resultado completo del ejercicio.

De ahí que la propuesta de reparto planteada se base más en el remanente y flujo de caja operativo consolidado anual que en los resultados contables de la Sociedad.

Dicha propuesta de reparto está basada 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 18 de marzo de 2025.

* * * *