



A BME Scaleup

Madrid, 24 de julio 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 segundo 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 2T 2026

Resumen del vehículo

Vehículo

Ores Alemania, Socimi⁽¹⁾

Novedad del trimestre



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

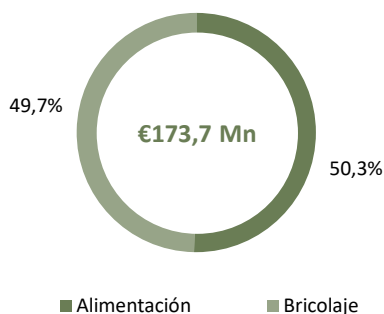
GAV: €173,7 Mn (valoración a 31 diciembre 2025)

Renta neta anualizada (NOI)⁽¹⁾: €10,7 Mn

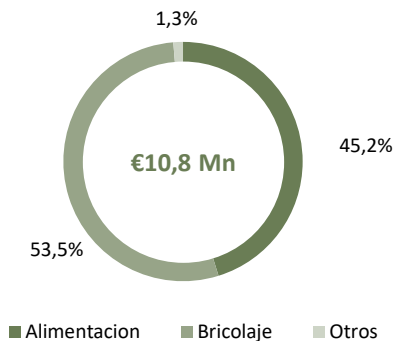
Composición de la cartera de activos

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

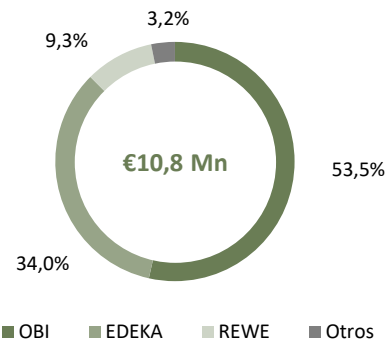
Tipología de inversión (GAV)



Tipo de inversión (Renta Bruta)



Distribución por inquilino

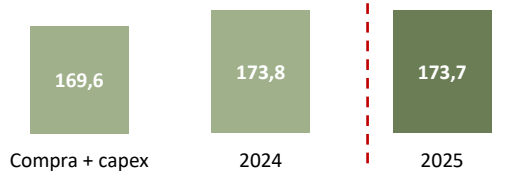
Superficie bruta alquilable (GLA): 93,9k m²

Apalancamiento medio (LTV): 48%

Ocupación actual: 100%

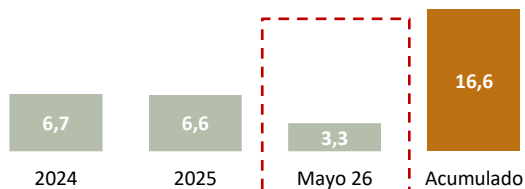
WAULT / WAULB: 13,7 / 10,1 años

Métricas de rentabilidad

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

Evolución de las distribuciones realizadas (€Mn)

15,5% acumulado hasta la fecha

TVPI junio 2026⁽²⁾ 1,05x

Principales novedades del trimestre

- Celebración de la Junta General el 22 de abril y distribución de €3,3 M el 12 de mayo.

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

(2) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración, base cuentas IFRS) / desembolso total realizado. NAV a junio 2026: 96.008.334 €, en base a cuentas IFRS.

2
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	GAV	LTV ⁽¹⁾	EPRA NAV ⁽²⁾	EPRA NAV / Acción ⁽³⁾
Unidad	#	#	#	€M	€M	%	€M	€/acción
2025	8	4	4	10,8	173,7M	48%	96	893

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

(2) NAV a junio 2026: 96.008.334 €

(3) 107.500 acciones

Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Alemania genera **renta bruta recurrentes anualizada de €10,8 M**, calculadas a junio de 2026, y presenta **una ocupación del 100%**. Los activos de alimentación, principalmente supermercados, concentran el 45,2% de las rentas, aportando una elevada solidez a la cartera por tratarse de una actividad esencial. Por su parte, los activos de bricolaje representan el 53,5%, apoyados en los hábitos de consumo del mercado alemán, mientras que otros negocios menores, como gasolineras, lavaderos de coches y cargadores eléctricos, suponen conjuntamente el 1,3%.

Los activos cuentan con dos financiaciones independientes, una para supermercados y otra para DIY, formalizadas en diciembre de 2023 y con vencimiento en diciembre de 2028. Ambas tienen cubierto **el 100% del riesgo de tipo de interés**, con un coste total del 2,4%. Las subidas del tipo de interés están limitadas a un Euribor a tres meses del 1,25% para el préstamo de Olimpo Retail Germany I y del 1,10% para el de Olimpo II. En ambos casos, el 100% del principal se amortizará a vencimiento.

La generación recurrente de caja permite mantener una visión favorable sobre el cumplimiento de los objetivos de rentabilidad anual. En este contexto, la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de abril aprobó **una distribución de €3,3 M, equivalente al 3,1% del capital invertido**, que se hizo efectiva el 12 de mayo de 2026.

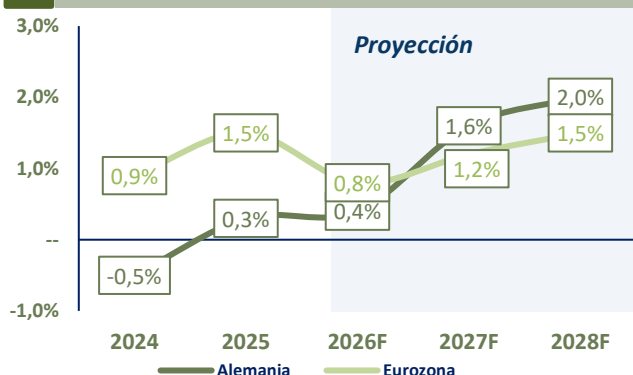
Las distribuciones acumuladas desde el inicio del vehículo ascienden a **€16,6 M, equivalentes aproximadamente al 15,5% del capital aportado**.



Situación macroeconómica

- Tras la última revisión del PIB del primer trimestre, se mantiene la **previsión de crecimiento para 2026 en el 0,4%**, con una **aceleración hasta el 1,6% en 2027**. Se prevé un ligero repunte en 2028 (+2,0%). El escenario base sigue siendo el de una economía que resiste, pero con un crecimiento por debajo de su potencial y muy dependiente de que el estímulo fiscal vaya ganando tracción y se modere el shock energético.
- El **consumo privado se contrae**: los hogares priorizan el ahorro ante el repunte de la inflación. Para 2026 se prevé un crecimiento muy moderado de solo el 0,3% (por debajo del 0,6% previsto anteriormente), con una mejora hasta el 1,8% en 2027.

1 Evolución PIB Real



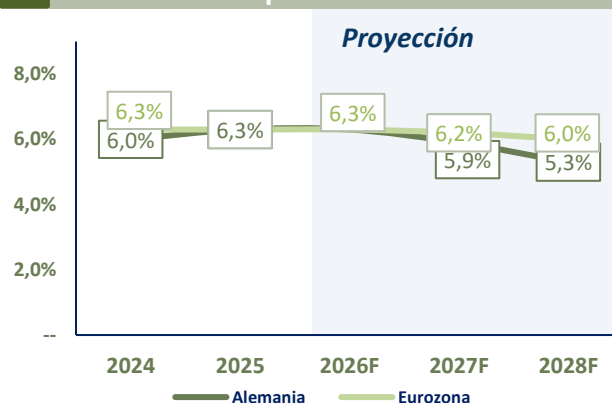
2 Consumo Privado



3 Inflación y Euribor



4 Tasa de Desempleo



- La Inflación repunta con tendencia a moderarse**: se sitúa en el 2,9% en 2026 acelerado por la subida del precio del petróleo y los carburantes, se reducirá hasta el 2,4% en 2027, aunque las presiones sobre los precios seguirán presentes por el traslado de costes (márgenes empresariales más ajustados), la normalización salarial y el estímulo fiscal.
- La producción industrial se ha mostrado más resistente de lo esperado frente al shock energético**. Para 2026 se anticipa una ligera caída de la producción industrial del -0,3%, lastrada por mayores costes de importación, demanda global más débil ante la incertidumbre geopolítica, se espera algo más de dinamismo en 2027 (+2,8%) por el estímulo fiscal y la moderación de los precios energéticos. El despliegue gradual del programa de inversión en infraestructuras y defensa debería convertirse en un soporte relevante para el tejido industrial.
- Ajuste en el mercado laboral reflejando el enfriamiento de la actividad**. Para 2026 se espera un descenso del empleo del -0,3% y una tasa de paro media del 6,3%, que debería estabilizarse gradualmente, hasta alrededor del 5,9% conforme avance la recuperación y se activen nuevos proyectos.
- Política fiscal**: El plan de inversión de €500bn aprobado por el gobierno alemán, centrado en infraestructuras, transición energética y defensa se irá desplegando de forma progresiva. Si bien, el estallido del conflicto en Irán ha ralentizado su implementación. Se proyecta un déficit público en torno al -3,2% del PIB en 2026 y -3,3% en 2027, con una deuda pública que subiría a 64,6% en 2026

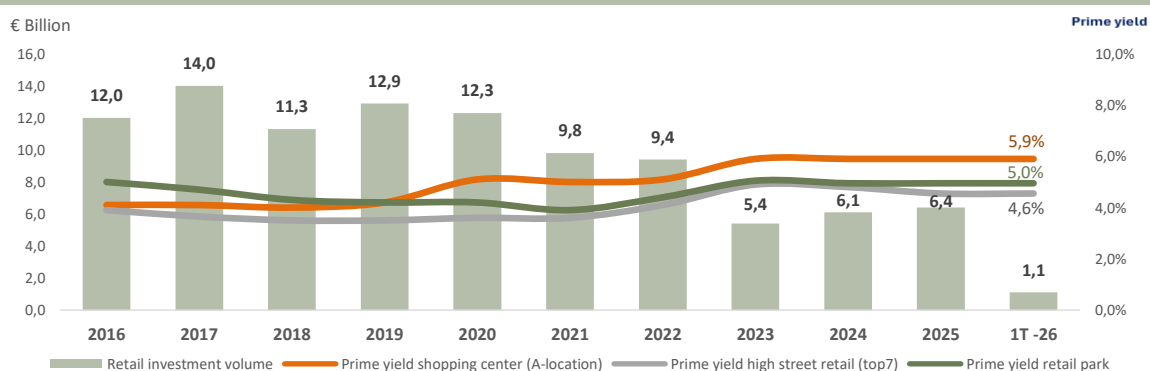


2026

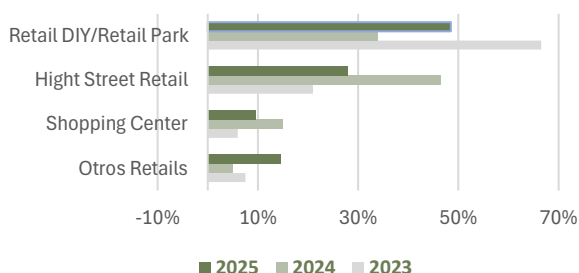
Evolución del mercado inmobiliario en Alemania

- En Q2 2026, volumen de inversión de **€1,1bn** (-13% vs Q1 2025). El sector retail representó el 15% del total de inversión en Alemania.
- El segmento de alimentación ha servido como ancla de estabilidad: parques de medianas y supermercados, lideraron la actividad inversora, concentrando un 56% del total.
- Las prime yields se han mantenido recientemente estables en todos los subsegmentos del mercado retail, solo se aprecian ligeros ajustes interanuales en los locales prime en high street y en los centros comerciales en ubicaciones secundarias para transformarlos en espacios de uso mixto (comercial, residencial y ocio).
- Hay una serie de activos de mayor tamaño en el pipeline de transacciones, que puede contribuir a una reactivación del mercado.
- Los inversores internacionales representaron el 41% de la inversión comercial total en Alemania.

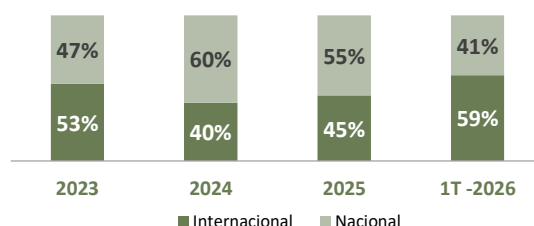
1 Evolución NIYs de Valoración en Alemania



2 Evolución Inversión en Retail (€bn)



3 % Inversión por origen



Perspectivas para el resto del 2026:

- Recuperación gradual, con alimentación/retail parks como ancla de estabilidad y creciente interés en centros comerciales a reposicionar como mixed-use.
- La incertidumbre geopolítica apunta a una recuperación lenta, no lineal, basada en la selección rigurosa de activos y estructuras de capital prudentes.
- Actores internacionales con buena liquidez y un enfoque en estrategias value-add y core plus.

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 +



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



Principales magnitudes

Equipo global y diverso

32 vehículos de inversión

+€5.800 Mn

Capital comprometido

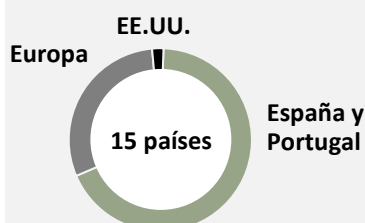
+€1.850 Mn

Distribuciones acumuladas

+15.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

336 activos

15 países



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

