



A BME Scaleup

Madrid, 30 de octubre de 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 tercer 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 3T 2026

Resumen del vehículo

Vehículo

Ores Alemania, Socimi

 Lanzamiento noviembre de 2023	Inmobiliario renta <i>Superficies comerciales</i>		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

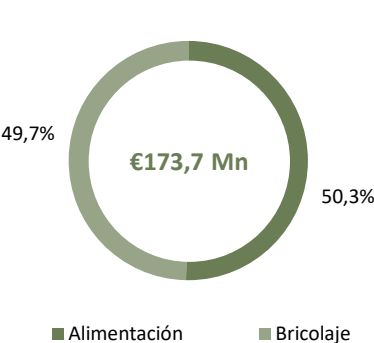
GAV: €173,7 Mn (valoración a 31 diciembre 2025)

Renta Bruta Anualizada: €10,8 Mn

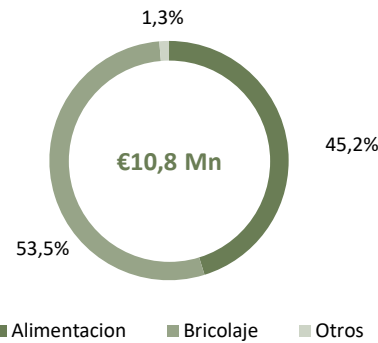
Composición de la cartera de activos

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

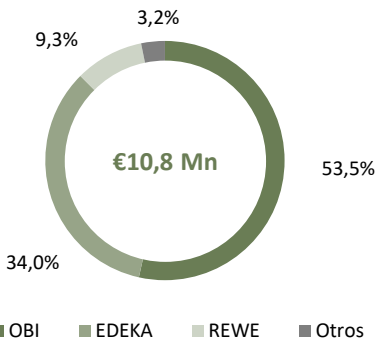
Tipología de inversión (GAV)



Tipo de inversión (Renta Bruta)



Distribución por inquilino



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

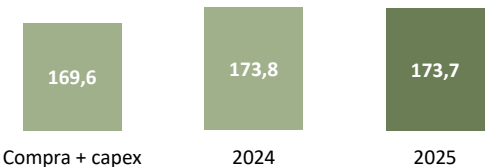
Apalancamiento medio (LTV): 48%

Ocupación actual: 100%

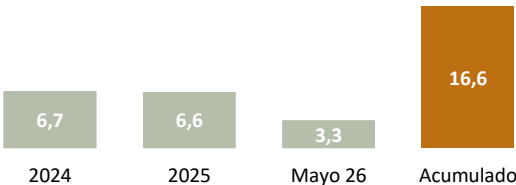
WAULT / WAULB: 13,4 / 9,8 años

Métricas de rentabilidad

Evolución del valor bruto de activos (€Mn)



Evolución de las distribuciones realizadas (€Mn)
15,5% acumulado hasta la fecha

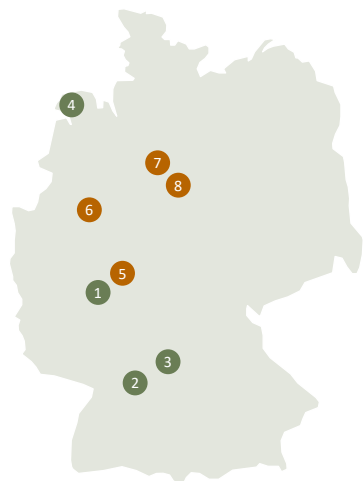


TVPI septiembre 2026 ⁽¹⁾ 1,06x

(1) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración estimada sept 2026, base cuentas IFRS) / desembolso total realizado. NAV a sept 2026: 96.860.437 €, en base a cuentas IFRS.

3
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
2026	8	4	4	10,8M	173,7M	48%	96,9M	901

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

(2) NAV a septiembre 2026: 96.860.437 €

(3) 107.500 acciones

Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Alemania genera **renta bruta recurrente anualizada de €10,8 M** a septiembre 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.

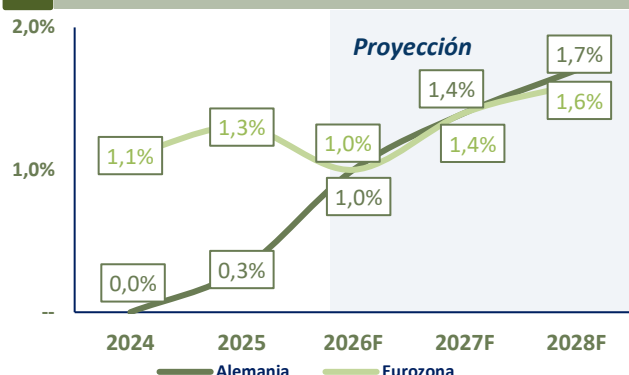
Las distribuciones acumuladas desde el inicio del vehículo ascienden a **€16,6 M, equivalentes aproximadamente al 15,5% del capital aportado**.

3
2026

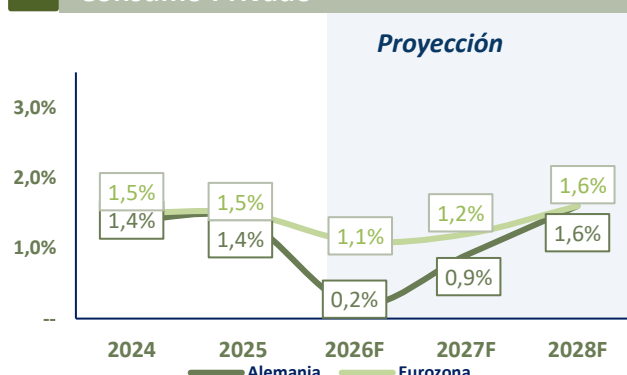
Situación macroeconómica

- La economía alemana recupera el crecimiento, aunque la recuperación continúa siendo moderada. Se prevé un crecimiento del PIB del 1,0% en 2026 y del 1,4% en 2027, con el gasto público como uno de los apoyos de la actividad. En el segundo trimestre de 2026, el PIB aumentó un 0,3% respecto al trimestre anterior, revisado al alza desde la estimación inicial.
- El consumo privado sigue expuesto a la presión sobre el poder adquisitivo. En agosto, las ventas minoristas crecieron un 1,3% mensual en términos reales, aunque se situaron un 0,4% por debajo del mismo mes de 2025. La evolución irregular de las ventas aconseja prudencia en las perspectivas de demanda interna.

1 Evolución PIB Real



2 Consumo Privado



- El repunte de la inflación energética constituye un riesgo para el consumo. La inflación alemana alcanzó el 3,3% interanual en septiembre de 2026, impulsada principalmente por los precios de la energía. Se prevé una inflación media del 2,7% en 2026 y del 3,0% en 2027, lo que podría seguir limitando la recuperación de la renta real de los hogares.
- El mercado laboral continúa mostrando debilidad. El empleo cayó un 0,5% interanual en agosto y la tasa nacional de desempleo registrado se situó en el 6,4% en septiembre. La fragilidad del empleo, junto con la presión sobre los precios, sigue siendo un factor de riesgo para la evolución del consumo.

3 Inflación y Euribor



4 Tasa de Desempleo



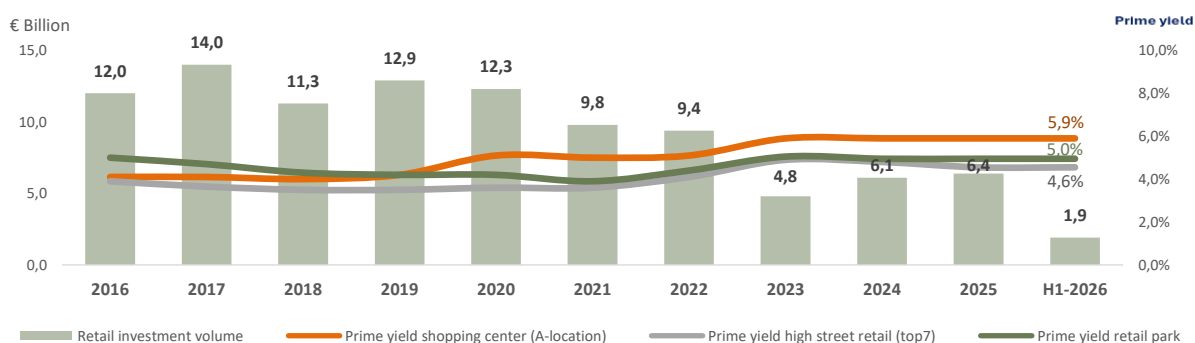
- La incertidumbre geopolítica y energética mantiene sesgos bajistas para las perspectivas económicas. Los indicadores industriales presentan señales mixtas: la caída de los pedidos en agosto estuvo muy condicionada por la volatilidad de los grandes pedidos, por lo que conviene evitar extrapolarla directamente a una desaceleración generalizada.

3
2026

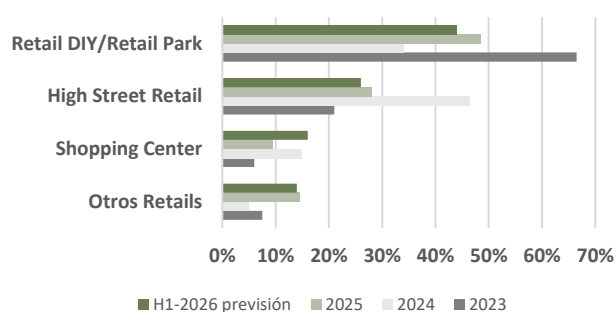
Evolución del mercado inmobiliario en Alemania

- El mercado alemán de inversión en retail registró un volumen de transacciones de 1.900 millones de euros en la primera mitad de 2026, lo que supone un descenso del 35% respecto al mismo periodo del año anterior.
- Las **incertidumbres geopolíticas** han tenido un impacto relevante con unos ciclos de decisión de inversión más prolongados.
- Se aprecia un **cambio de tendencia**. Activos de alta calidad han vuelto al mercado, propiedades que no estaban disponibles en los últimos años, lo que ha impulsado la oferta, en especial en el segmento core plus.
- Los **inversores internacionales**, en general, disponen de amplia capacidad de capital. Sin embargo, numerosos procesos de transacción avanzan todavía con cierta prudencia.

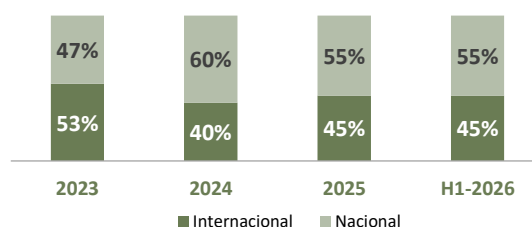
1 Evolución de la inversión y yields de valoración en activos retail en Alemania



2 Inversión por tipologías de activos retail



3 Inversión por origen de inversor



Perspectivas para el resto de 2026:

- Los **yields se mantienen en niveles estables**. Aún así, la inestabilidad del entorno podría derivar en un incremento de la presión vendedora y por tanto un aumento de las yields en determinados segmentos del mercado.
- Las **perspectivas de nuevas operaciones** para la segunda mitad del año son sólidas, gracias a numerosos activos y carteras que actualmente están en proceso de desinversión. En este contexto, y pese al comportamiento moderado del primer semestre, resulta razonable anticipar un volumen total de transacciones en el rango de entre 5.000 y 6.000 millones de euros para el conjunto de 2026.

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

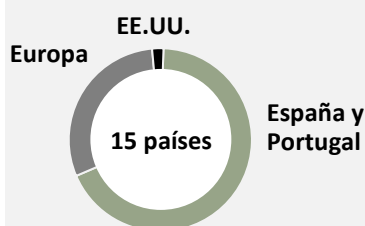
+€2.300 Mn

Distribuciones acumuladas

+20.000

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 _

Bn: Billones

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

