

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 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 Real Estate SOCIMI, S.A. (“**ORES**” 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, constituida el 15 de diciembre de 2016, es una sociedad dedicada a la inversión en activos inmobiliarios de uso comercial en España y Portugal, 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 España y Portugal.
 - Por tipología de activo, aunque con un peso destacado del sector alimentación (supermercados).
 - Por riesgo pagador, procurando un peso equilibrado entre los operadores/arrendatarios.
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 actualizable a IPC anual, 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.
3. Activos en explotación con historial probado en términos de rentabilidad y ocupación (actualmente del 98% en términos de renta).
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.

- Sonae: 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 superior a 27 millones de euros.
 - 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 cuenta con una cartera de inversión compuesta por 31 activos de elevada calidad y con un valor agregado de 329,8 millones de euros y un WAULB (obligado cumplimiento) y WAULT (duración media de los contratos de alquiler) superiores a 5.7 años y 23.5 años respectivamente.

III. Entendimiento de la situación actual

La economía global durante 2025 mantuvo un crecimiento resiliente, aunque con una desaceleración gradual, apoyado principalmente en la demanda interna y el consumo en economías desarrolladas. El proceso de desinflación avanzó de forma lenta y desigual, con la inflación aún situada por encima de los objetivos de los bancos centrales, en un contexto de incertidumbre geopolítica persistente y tensiones comerciales. Los mercados financieros continuaron mostrando un comportamiento positivo, si bien con valoraciones exigentes en algunos mercados, mientras que los tipos a largo plazo registraron movimientos contenidos y las condiciones financieras siguieron normalizándose de forma gradual.

En la zona euro, se prevé un crecimiento moderado para 2025 y 2026, con una inflación general cercana al 2%, mientras que en Estados Unidos el crecimiento supera expectativas gracias al consumo y estímulos fiscales, aunque persisten riesgos inflacionarios. Los bancos centrales mantienen políticas prudentes, destacando la Reserva Federal de Estados Unidos orientada a una bajada gradual en los tipos de interés para 2026.

Según los datos de Oxford Economics, en España, el crecimiento económico se mantiene sólido gracias a la demanda interna, la mejora de las condiciones financieras y un mercado laboral resistente. Se prevé que el PIB aumente un 2,9% en 2025, modere su avance al 2,0% en 2026 y se sitúe en torno al 1,7% en 2027. La inflación media fue del 2,9% en 2025, frente al 2,6% de 2024, según el INE. El elevado nivel de empleo continúa respaldando el consumo y un escenario macroeconómico estable.

Por su parte, en Portugal mantiene una economía sólida gracias a la fortaleza de la demanda interna, el apoyo fiscal y los fondos europeos. El BdP prevé un crecimiento del PIB del 2,0% en 2025, del 2,3% en 2026 y del 1,7% en 2027. La inflación seguirá moderándose hasta niveles cercanos al 2%. El mercado laboral continúa resiliente, con desempleo en torno al 6,3%, aunque el empleo podría desacelerarse por factores demográficos. En conjunto, las previsiones apuntan a una economía equilibrada y resistente.

La inversión inmobiliaria en España, según informe de CBRE, superó los 18.400 millones de euros en 2025, un 31% más que en 2024 y el mayor volumen desde 2018. El ejercicio culminó con el tercer mejor cuarto trimestre de la serie histórica (5.291 millones) favorecido por operaciones de gran tamaño en el segmento alternativo y por un mayor dinamismo hotelero en los últimos meses del año. El sólido cierre del ejercicio permitió superar la previsión de crecimiento del 20% anunciada para 2025.

El capital institucional fue el principal inversor en el mercado español, representando el 15% del total, seguido por socimis y family offices/inversores privados (ambos con un 11%). El inversor de origen español lideró con cerca del 50% de la inversión, seguido por Estados Unidos (15%) y Reino Unido (8%).

Por sectores, living, hoteles y retail concentraron el 68% de la inversión total, distribuyéndose de la siguiente manera: living lideró con el 29% (5.415 millones), seguido del sector hotelero con el 23% (4.228 millones) y retail, que aportó el 15% (2.843 millones). Los sectores de alternativos y healthcare sumaron juntos casi el 14%, con 1.121 y 1.405 millones respectivamente, mientras que las oficinas representaron el 12% de la inversión total (2.171 millones). Por último, el sector industrial y logístico acumuló el 7% (1.270 millones).

Concretamente, el sector del Retail, en todas sus categorías, continúa atrayendo diversos tipos de capital y se consolida como un activo clave dentro del inmobiliario, tras un crecimiento del 2% respecto a 2024, impulsado por importantes transacciones de centros comerciales y el creciente interés del capital internacional. En el último trimestre sobresalieron la adquisición de Parque Corredor por CBRE IM, Parque Abadía por Redevco y la compra del 14% de las participaciones HLRE por StepStone. Además, el segmento high street mostró una mayor actividad, registrando un crecimiento del 26% en el último año y alcanzando los 573 millones.

Las prime yields se mantuvieron estables en la mayoría de los segmentos durante el último trimestre de 2025, con ligeros ajustes en industrial/logístico y oficinas, donde se registraron descensos de 15 y 5 puntos básicos respectivamente frente al trimestre anterior.

En cuanto al mercado de inversión en inmobiliario comercial en Portugal, según informe de Supercasa, registró un aumento significativo en 2025, alcanzando los 2.800 millones de euros, lo que representa una subida del 22% respecto al año anterior. Este crecimiento refleja un interés creciente de inversores nacionales e internacionales, atraídos por las oportunidades de rentabilidad y valorización en los sectores del retail y de las oficinas. En total, se realizaron 85 transacciones de inversión, con un ticket medio de cerca de 32 millones de euros, evidenciando un mercado activo y dinámico. Este crecimiento está impulsado por inversores nacionales, que representaron cerca de un tercio del volumen total.

El sector del retail lideró con el 32% del total invertido, mientras que las oficinas representaron el 25%, duplicando el volumen registrado en 2024. Por otra parte, el sector hotelero representó el 15% de la inversión total, mientras que el segmento living, en el que destacan las residencias de estudiantes, alcanzó el 14%. El sector logístico captó el 10% del volumen, y las áreas alternativas completaron el ranking con el 3%.

Las yields se mantuvieron estables en la mayoría de los segmentos, aunque se registró una compresión de alrededor de 25 puntos base en algunos sectores como oficinas, centros comerciales, supermercados, hipermercados y residencias de estudiantes. Esta tendencia demuestra que el mercado de inversión está maduro, con una valorización controlada y oportunidades consistentes

para inversores que buscan un retorno previsible.

IV. Resultados de ORES en 2025

Los datos y noticias registradas en el 2025 denotan que nos situamos en una clara fase de recuperación en el sector comercial:

- Las ventas continúan al alza
- Las grandes marcas de supermercados continúan ganando cuota de mercado
- Los supermercados amplían su plan de inversión para continuar abriendo tiendas
- Las medianas y los parques comerciales son más atractivos para los consumidores

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES genera unas rentas brutas recurrentes de €21,6m al año, considerando los nuevos contratos firmados y operativos durante los últimos meses (equivalente a una rentabilidad bruta del 6,56% sobre valoración de diciembre 2025). Cabe destacar que el 100% de las rentas de los contratos de Ores se encuentran indexadas al IPC, lo que supone un incremento anual en la renta garantizada, si bien algunos contratos tienen una limitación en el porcentaje de ajuste anual (estándar de mercado).

Adicionalmente, el valor de la cartera a cierre del año se situó en €329,8m, con un apalancamiento financiero medio de 43,5%. En términos anuales y en base comparable tras las ventas realizadas durante el año 2025, la cartera ha registrado una revalorización del 2,87% respecto a diciembre de 2024. Frente a las valoraciones de junio de 2025, la revalorización ha sido del 1,18%, reflejando una tendencia de estabilización en las yields.

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 guiado a la Sociedad, gracias a la elevada 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 distribución del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 a someter a votación de la Junta General, que consiste en el reparto de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (5.500.000 €), entre distribuciones con cargo a beneficios y distribuciones de reservas, equivalentes a un 2.8% de los fondos aportados por los accionistas:

Por un lado se incluye la aprobación de la propuesta de aplicación de resultados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 y de distribución del dividendo correspondiente al resultado del ejercicio 2025.

Así, las Cuentas Anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A reflejan beneficios en el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 por importe de DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (19.513.567 €), y la aplicación del resultado que se propone permite un pago de un dividendo de UN MILLON CIENTO CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (1.142.544 €) tras los elevados pagos a cuenta de los resultados llevados a cabo el pasado mes de diciembre de 2025.

▪ Resultado del ejercicio	19.513.567 €
▪ Dividendo con cargo a beneficios	1.142.544 €
▪ Dividendo activo a cuenta	18.371.023 €

Pero adicionalmente a la distribución del dividendo correspondiente a los resultados del ejercicio 2025, descontada la cantidad distribuida a cuenta del mismo a lo largo de los meses pasados, el Consejo de Administración, ateniendo a la posición de caja propone igualmente a la Junta General la distribución de reservas por importe de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS (4.357.456 €) para alcanzar la suma indicada de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (5.500.000 €).

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

El Consejo de Administración considera que la propuesta de distribución del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 es adecuada, habiendo registrado, como en ejercicios anteriores, una generación anual de caja operativa superior al beneficio contable individual y consolidado de la Sociedad (en la medida en que éste se ve afectado por las normas de registro contable de amortización y deterioro inmobiliario llevadas a cabo, partidas contables que merman resultado, pero no tesorería).

Merece la pena explicar que el resultado individual de la Sociedad corresponde exclusivamente al de la sociedad matriz y, por tanto, sólo considera los activos de su perímetro individual (en este caso, los ubicados en España) y no incorpora la generación de rentas y de valor de los activos ubicados en Portugal, en su gran medida del sector alimentario.

De esta forma, el resultado individual no es un reflejo completo de los resultados contables de ORES, en la medida en que no contempla los activos portugueses, notablemente con más representación en el sector alimentación y que se han mostrado no solo más resistentes, sino que también han visto su valoración en los últimos años. 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, al igual que en años anteriores, se base más en el flujo de caja operativo consolidado anual generado que en los resultados contables de la Sociedad.

En consecuencia, y dado que la Sociedad matriz ha registrado beneficios contables por importe de 19.513.567 €, habiendo repartido a cuenta 18.371.023 € la forma de proceder al reparto de la cantidad mencionada es mediante la distribución de resultados de la Sociedad por la parte pendiente de 1.142.544 €, complementando ese reparto con distribución de reservas por importe de 4.357.456 €, recordando que ha sido tesorería generada de manera operativa por la Sociedad en el ejercicio.

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 situación del mercado actual. En este sentido, 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 y la distribución de reservas a someter a votación de la Junta General.

Pero al mismo tiempo propone a la Junta General acordar un reparto de reservas por importe máximo de CIEN MILLONES DE EUROS (100.000.000 €), equivalentes a un 50.9% de los fondos aportados por los accionistas, delegando la posible ejecución de ese acuerdo en el Consejo de Administración.

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

El Consejo de Administración considera que la propuesta de aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de dividendos con cargo a reservas por importe máximo de 100.000.000€ es adecuada, previendo que, como en ejercicios anteriores y con mayor intensidad, en la medida en que el equipo se encuentra permanentemente en esta fase valorando la venta de activos, existirá una generación anual de caja operativa superior al beneficio contable individual y consolidado de la Sociedad (en la medida en que éste se ve afectado por las normas de registro contable de amortización y deterioro inmobiliario llevadas a cabo, partidas contables que merman resultado, pero no tesorería).

Merece la pena explicar que el resultado individual de la Sociedad corresponde exclusivamente al de la sociedad matriz y, por tanto, sólo considera los activos de su perímetro individual (en este caso, los ubicados en España) y no incorpora la generación de rentas y de valor de los activos ubicados en Portugal, en su gran medida del sector alimentario.

De esta forma, el resultado individual no es un reflejo completo de los resultados contables de ORES, en la medida en que no contempla los activos portugueses, notablemente con más representación en el sector alimentación y que se han mostrado no solo más resistentes, sino que también han visto su valoración en los últimos años. 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, al igual que en años anteriores, se base más en el flujo de caja operativo esperado que en los resultados contables de la Sociedad.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 18 de marzo de 2026.

* * * *