

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA EXTENSIÓN
TÁCITA DEL PERÍODO DE GESTIÓN DE ACTIVOS**

(I) ANTECEDENTES

La entidad **Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (“ORES” o la “Sociedad”)** fue promovida en diciembre de 2016 por Bankinter, S.A. (“Bankinter Investment” o el Gestor Socimi) como gestor estratégico y Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (“Sonae Sierra” o el Gestor Inmobiliario), con el objetivo de adquirir una **cartera de inmuebles comerciales en alquiler** —principalmente supermercados e hipermercados en **España y Portugal**— que permitieran generar rentas recurrentes y su distribución a los inversores mediante el pago anual de dividendos.

Tras su lanzamiento, la Sociedad cerró una ampliación de capital de **€197 Mn** el 19 de diciembre de 2016 que, junto con la **financiación** bancaria aportada por diversas entidades financieras, permitió realizar una inversión total actualmente valorada, tras las desinversiones realizadas durante el ejercicio, en **€329 Mn**.

Durante este periodo, los Gestores han llevado a cabo una gestión dinámica de la cartera, contando actualmente con:

- Una **cartera de 31 activos**, diversificada entre más de 30 operadores de primer nivel, con contratos de arrendamiento a largo plazo con una duración media de 23 años y **5.7 años de obligado cumplimiento**;
- Contratos de arrendamiento **indexados a inflación**, lo que ha permitido actualizar anualmente el valor de la renta en los últimos ejercicios, adaptándose al entorno actual de tipos;
- Un apalancamiento moderado, con un **endeudamiento equivalente a una ratio (Ltv) del 43%** sobre el valor de mercado de la cartera a diciembre de 2025 y vencimiento en febrero de 2027, contando con una cobertura que supone un coste fijo anual del 1,9% sobre el 70% del principal financiado.

Podemos afirmar que la Sociedad ha cumplido los objetivos previstos, habiendo repartido un total de **€125,6 Mn** a los inversores, lo que supone una **distribución anual media del 7,9% al inversor**, 10,6% tras los dos años del periodo de inversión, y una distribución acumulada, a diciembre de 2025, equivalente al **63,8%** el capital inicialmente aportado. Adicionalmente, la cartera ha demostrado una **gran resiliencia**, hecho corroborado de manera especial durante la situación generada por el Covid-19, manteniendo distribuciones anuales superiores al 5% en 2020 y 2021 a pesar del confinamiento y las consecuencias derivadas del mismo.

Distribuciones realizadas (€ Mn)



Asimismo, la cartera ha conseguido **mantener el valor para el inversor** a pesar de haber absorbido un incremento de tipos de interés de más de 400 puntos básicos en menos de dos años, principalmente gracias a la **indexación de las rentas de alquiler a la inflación**, a la **cobertura de tipos de interés** asociada a la financiación y a la tipología de activos en cartera, que ha conseguido mantener una **ocupación de casi el 100%** desde que se completó la inversión.

En paralelo, y en línea con el momento del ciclo de vida del vehículo, el Comité de Inversión aprobó en marzo de 2025 el inicio de un proceso de rotación selectiva de activos no estratégicos, posteriormente ratificado por el Consejo de Administración.

Como resultado de esta primera fase del plan de desinversiones, se han puesto en venta ocho activos, habiéndose completado hasta la fecha cinco operaciones por un importe conjunto de €44,1 millones, lo que ha permitido generar €22,8 millones de Free Cash Flow para la Sociedad. Entre estas operaciones destacan la venta del activo High Street operado por Desigual en Mallorca, así como las posteriores desinversiones de dos locales High Street en León y Madrid, operados por Mango y Kiwoko, y la venta conjunta de dos activos comerciales en Galaria (Forum Sport) y Calahorra (Eroski). En términos agregados, estas operaciones han generado una TIR aproximada del 9%.

Tras la ejecución de esta primera fase, el equipo gestor se encuentra actualmente definiendo la siguiente etapa del plan de desinversiones, que continuará desarrollándose de forma selectiva y ordenada durante 2026, con el objetivo de seguir optimizando la cartera y generando valor para los inversores.

Una vez cumplido el noveno aniversario desde la fecha del Aumento de Capital (19 de diciembre de 2016), la Sociedad continúa dentro del Periodo de Gestión de Activos, dentro del plazo máximo adicional de tres años previsto en el Contrato de Gestión. En este sentido, dicho periodo se entiende prorrogado tácitamente por un año adicional, tras haberse producido igualmente dicha renovación el ejercicio anterior.

(II) SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS

Los resultados obtenidos a diciembre de 2025 reflejan la buena salud financiera de la Sociedad, habiéndose registrado un resultado neto de 20,4 Mn, tras las ventas realizadas durante el periodo.

Como consecuencia de la gestión realizada para la configuración de una cartera diversificada y resiliente, ORES se ha consolidado como un vehículo de inversión con capacidad de generar caja de forma estable y recurrente.

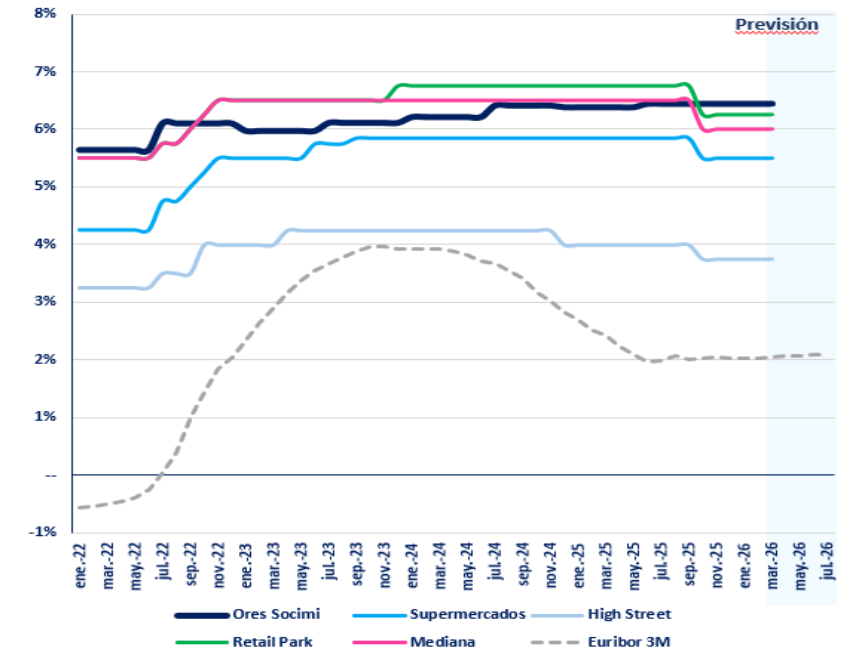
A nivel de mercado, en 2025 se han invertido en el **sector retail más de €2,8 Bn**, representando aproximadamente el **15% del total de la inversión inmobiliaria en España**. En conjunto, el mercado inmobiliario español alcanzó un volumen de inversión superior a €18,4bn, lo que supone un incremento del 31% respecto a 2024 y el mayor registro desde 2018, impulsado principalmente por el dinamismo del último trimestre del año.

En el ámbito del retail, la actividad ha estado liderada por operaciones relevantes en el segmento de centros comerciales, mientras que el segmento **High Street ha mostrado un notable dinamismo**, registrando un crecimiento del 26% interanual y **alcanzando un volumen de inversión cercano a €573 Mn**.

En cuanto al perfil de inversores en retail, **el mercado ha estado dominado por capital institucional**, seguido por socimis y family offices, con una destacada participación de inversores internacionales, principalmente procedentes de Estados Unidos y Reino Unido, que continúan mostrando interés por activos de calidad en el mercado español.

Finalmente, durante 2025 **las prime yields se han mantenido relativamente estables en la mayoría de los segmentos**, reflejando una mayor estabilidad del mercado tras los ajustes registrados en ejercicios anteriores y apoyadas por el dinamismo inversor y la solidez de los fundamentales del sector.

Prime yields Retail España (excluidos centros comerciales)



Respecto a la **valoración de la cartera** de ORES, la subida de tipos experimentada desde el segundo trimestre de 2022, con un ajuste de más de 400 pbs al alza, ha tenido un impacto directo en las valoraciones de mercado, con **yields sobre rentas** en niveles superiores al 6% para esta tipología de activos, frente a operaciones por debajo del 5% que llegaron a realizarse durante 2020 y 2021. Sin embargo, gracias al incremento anual de las **rentas indexadas a inflación** y a la **solidez de los activos en cartera**, ha conseguido absorberse gran parte de este incremento de yields, manteniendo valoraciones que, junto con las distribuciones realizadas, suponen un **múltiplo de inversión actual para el inversor cercano a 1,5x sobre el desembolso realizado**, lo que supone una prima de más de 400 pbs respecto al rendimiento del bono a 10 años en el momento del lanzamiento del vehículo.

Teniendo en cuenta la evolución **actual de la inflación y las bajadas de tipos por el BCE** que han tenido lugar durante la primera mitad del ejercicio 2025, hemos podido comenzar a ver cierta **compresión de yields** que seguirán durante el próximo año, lo que, unido a un posible repunte de la inversión y a la mejora de las condiciones de financiación, **podría seguir mejorando las valoraciones**.

(III) **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA EXTENSIÓN ANUAL TÁCITA DEL EL PERÍODO DE GESTIÓN DE ACTIVOS**

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores respecto a las perspectivas de generación de caja y posible mejora de las valoraciones de mercado a partir del año en curso, se considera que la estrategia más adecuada en interés de los inversores de la Sociedad es:

- **Prorrogar de forma tácita el Periodo de Gestión de activos por un año más**, lo que, en cualquier caso, permitirá una distribución a inversores en el presente ejercicio superior al 6% sobre el capital invertido después de amortizar un 1,4% del endeudamiento de la Sociedad, lo que redundará en un mayor valor para el inversor adicional a la distribución realizada.
- **Continuar con la estrategia de desinversión selectiva** de activos que, por su **tipología o características particulares**, aporten menor valor a la cartera en su conjunto y puedan ver maximizado el valor de su venta por separado.
- Dicha estrategia de desinversión selectiva se desarrollará con el objetivo de **optimizar la cartera resultante y preparar su desinversión total** en el momento en el que el contexto de mercado permita maximizar su valoración.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad considera justificada y plenamente razonable la aplicación de **extensión tácita del Periodo de Gestión de Activos durante el ejercicio 2026**, manteniendo distribuciones anuales superiores al objetivo de inversión y preparando la cartera mediante una estrategia de ventas selectivas para su desinversión final una vez que la situación macroeconómica y las condiciones de mercado permitan maximizar su valoración.
