A BME GROWTH

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME GROWTH"), OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ("Ores SOCIMI") pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

Otra Información Relevante

Se adjunta el informe referente a la actividad de Ores SOCIMI durante el tercer trimestre de 2026.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 del BME MTE 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 Real Estate SOCIMI S.A.

bankinter investment

Ores Socimi



Informe 3T 2026

Resumen del vehículo _

Novedad del trimestre

Vehículo

Ores Real Estate SOCIMI, S.A.

Lanzamiento diciembre de 2016	**Inmobiliario renta** *Superficies comerciales*	**Socio** Sierra Sonae
	Capital total €196,7 Mn	**Duración** 7 (+1+1+1) años
	Capital desembolsado €196,7 Mn (100,0%)	**TIR neta objetivo** >7%
	Inversión de Bankinter Investment €14,8 Mn	**Inversión de Sonae** €7,4 Mn
		Periodo de inversión 2 años
		Distribución media objetivo >4%
		Estructura SOCIMI

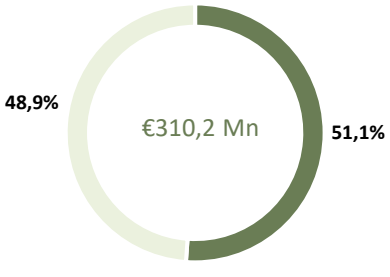
Principales magnitudes de la inversión

GAV: €310,2 Mn (valoración a 30 junio 2026, excluidas ventas)

Renta bruta anualizada: €20,7 Mn

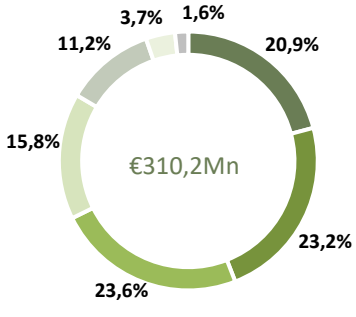
Composición de la cartera de activos: 28 activos

Localización (GAV)



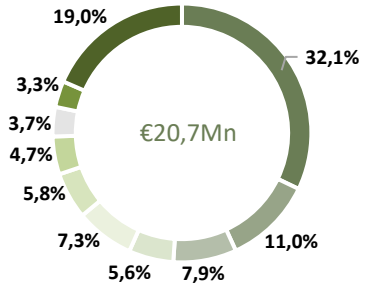
51,1%	España
48,9%	Portugal

Tipología (GAV)



20,9%	Hipermercado
23,2%	Super. gran superficie
23,6%	Supermercado
15,8%	Parque comercial
11,2%	Mediana comercial
3,7 %	Local de calle
1,6%	Galería

Inquilino (Renta anual €) [3]



32,1%	Continente
11,0%	Carrefour
7,9%	Mercadona
5,6%	Media Market
7,3%	Eroski
5,8%	Pingo Doce
4,7%	Conforama
3,3%	Forum Sport
3,3%	Worten
18,5%	Otros

Apalancamiento medio (LTV): 44,6%

Ocupación actual: 99,9%

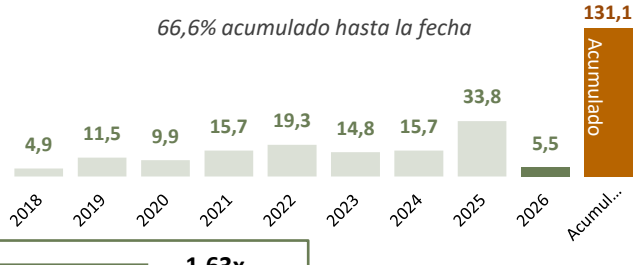
Métricas de rentabilidad

Evolución del GAV (€Mn)[(1)]



Evolución de las distribuciones realizadas (€Mn)

66,6% acumulado hasta la fecha



TVPI[(2)] Jun 2026 — **1,63x**

Principales novedades del trimestre

Publicación de Cuentas Semestrales y venta de activos previstos en la fase II.

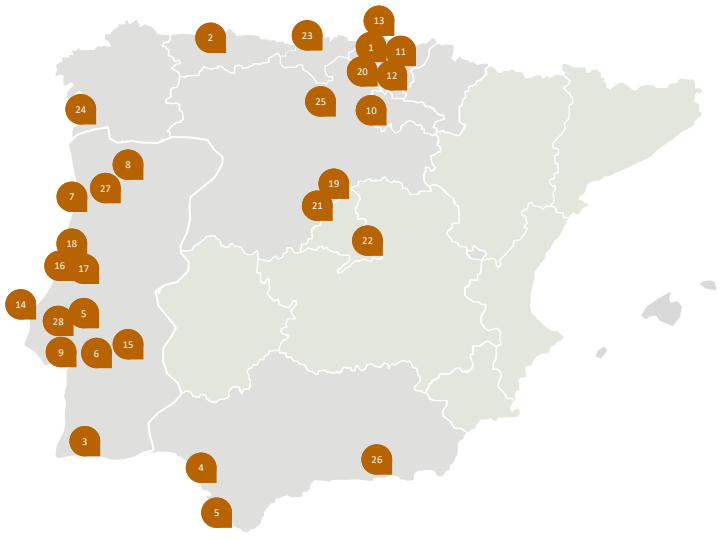
(1) Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, en 2026 la valoración es a 30 de junio de 2026, según informe de valoración de experto independiente (Savills Aguirre Newman). Los activos vendidos no se tienen en cuenta para el cálculo en ningún año.
(2) Valor de la inversión --> (distribuciones realizadas + valor neto de la cartera) / desembolso realizado. Dato de NAV en base a Cuentas Consolidadas a 30.06.2026 : 189.023.984€
(3) No incluida renta de locales vacíos, solo contratos en vigor.

3

2026

Localización de la cartera _

1. Forum Artea
2. Mercadona Oviedo
3. Portimão RP (multi-inquilino)
4. Aldi Sanlúcar de Barrameda
5. Continente Cacem
6. Continente Bom Día Caparica
7. Continente Bom Día P. da Légua
8. Continente Bom Día Braga
9. Pingo Doce Alta Lisboa
10. Carrefour Logroño
11. Eroski Tolosa
12. Eroski Guernika
13. Decathlon Berango
14. CM Mem Martins
15. CM Quinta do Conde
16. CM Leiria
17. LS Worten Leiria
18. LS Sportzone Leiria
19. Mercadona Mejorada del Campo
20. Mr DIY Vitoria
21. Milenium RP (multi-inquilino)
22. Mercadona Humanes
23. Conforama Santander
24. Mango Vigo
25. Stradivarius Burgos
26. Mercadona Granada
27. Pingo Doce Lordelo
28. Pingo Doce Povoa de Sto Adriao



Estrategia de inversión y rentabilidad _

Concepto	Unidad	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Activos	#	16	34	37	37	37	36	36	36	31
- Alimentación	#	11	18	19	19	20	20	20	20	19
% Total	%	69%	53%	51%	51%	54%	55%	55%	55%	61%
- Otros	#	5	16	18	18	17	16	16	16	12
Cifra de Negocios (anual)	€M	€4,5M	18,7M	22,7M	21,8M	21,9M	22,3M	22,7M	23,2M	21,1M
GAV	€M	175,8M	357,2M	382,3M	374,0M	364,7M	364,3M	358,1M	359,2M	329,8M
LTV	%	-	49%	47%	48%	46%	46%	46%	46%	44%
NAV	€M	196,9M	208,5M	213,6M	210,5M	211,4M	203,5M	195,8M	194,2M	186,7M
NAV / Acción	€/acción	-	1,06	1,09	1,07	1,08	1,03	1,00	0,99	0,95

Datos a 31 de diciembre de cada año.

Estrategia de puesta en valor _

La sociedad está cumpliendo los objetivos previstos en materia de distribuciones, habiendo repartido hasta la fecha **€131,1 M a los inversores**. Este importe representa **una distribución anual media del 7,1%**, incluyendo los dos años del periodo de inversión, y **una distribución acumulada equivalente al 66,6% del capital inicialmente aportado**.

Adicionalmente, la cartera ha demostrado una elevada resiliencia, especialmente durante la crisis derivada de la COVID-19, al mantener **distribuciones anuales superiores al 5% en 2020 y 2021**, pese al confinamiento y a sus consecuencias.

3
2026

Estrategia de inversión y rentabilidad _

Es destacable que la cartera ha conseguido mantener su valor a pesar de haber absorbido **un incremento de los tipos de interés de más de 400 puntos básicos** en los últimos 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 los activos en cartera, que ha permitido mantener **una ocupación cercana al 100%** desde que se completó la inversión.

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

Dado el potencial de generación de caja y de mejora de las valoraciones, el Consejo prorrogó tácitamente el periodo de gestión durante 2025. Esto ha permitido **distribuir a los inversores más del 17% del capital invertido**, tras reducir deuda, y avanzar en la estrategia de desinversión selectiva de activos no estratégicos, iniciada en el segundo trimestre de 2025.

Sobre la base de los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES genera **rentas brutas recurrentes anualizadas de €20,7 M**, considerando los contratos operativos a 30 de septiembre. Esto equivale a **una rentabilidad bruta del 6,7%** sobre la valoración de junio de 2026.

El **100% de las rentas está indexado al IPC**, lo que garantiza su actualización anual. Aunque el 41% de los contratos contempla límites al ajuste anual, en línea con el estándar de mercado, ninguno los ha alcanzado con los niveles actuales de inflación, por lo que **han recogido el 100% de la inflación**.

Operaciones realizadas y cartera actual _

A 30 de septiembre de 2026, ORES SOCIMI cuenta con una cartera diversificada de **28 activos, distribuidos entre España (15) y Portugal (13)**, con una ocupación del **99,9%**.

En el contexto de la fase final de vida del vehículo, el Consejo de Administración aprobó una estrategia de desinversión orientada a **simplificar la cartera, maximizar el valor para los accionistas y facilitar la venta del vehículo**.

La primera fase ya completada en 2025 comprendió la venta de cinco activos por un importe neto agregado de **€44,1M**, una prima del **13,3% sobre su valoración de junio de 2025**, una TIR media del **9,71%** y un MOIC de **1,49x**. Estas operaciones permitieron distribuir **€22,87M a los accionistas en diciembre de 2025**.

Durante 2026 se ha continuado ejecutando la segunda fase de desinversiones individuales, con las ventas de **MediaMarkt Braga, Adidas San Sebastián y DIA Getafe**, quedando pendiente la venta de un último activo.

En paralelo, ORES ha iniciado los preparativos para la **venta del vehículo en su conjunto**, como principal objetivo estratégico de esta última etapa.
La cartera resultante estará concentrada en **activos de alimentación y retail parks**, caracterizados por una elevada ocupación, operadores de primer nivel y flujos de caja recurrentes.

Esta estrategia busca presentar al mercado un **portfolio más homogéneo, defensivo y atractivo para inversores institucionales**, con el objetivo de maximizar el valor de salida para los accionistas.

3 2026

Situación macroeconómica _

El contexto externo sigue viéndose afectado por la crisis energética provocada por el conflicto en Oriente Medio, lo que se traduce en un aumento de los precios de las materias primas energéticas, una mayor incertidumbre geopolítica y unas condiciones financieras menos favorables.

España

PIB: Se prevé un crecimiento del 2,7% en 2026 y del 2,2% en 2027, por encima de la media de la zona euro. La economía continúa beneficiándose de una sólida demanda interna y de cierta reorientación de los flujos turísticos hacia Europa como consecuencia del conflicto en curso en Oriente Medio. No obstante, el BCE ha revisado sus previsiones a la baja debido al repunte de los precios energéticos y a la incertidumbre asociada al conflicto entre Irán y Estados Unidos, que están afectando a la confianza y la demanda, según datos de Oxford Economics.

Inflación: La previsión de inflación para 2026 se ha revisado al alza, situándola en el 3,5%, como resultado del incremento de los precios de la energía. En este contexto, el consumo privado se espera que aumente un 2,9%.

Mercado laboral. El empleo continúa creciendo y se estima que la tasa de paro se sitúe en torno al 10%, niveles todavía elevados en comparación con otros países de la zona euro.

Portugal

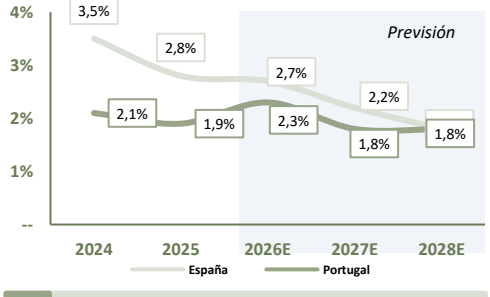
PIB: El Banco de Portugal elevó sus previsiones de crecimiento al 2,3% para 2026 y un 1,8% en 2027, según la última actualización del 7 de octubre. Para el tercer trimestre, se prevé un crecimiento del PIB, en particular en lo que respecta al consumo y a las exportaciones. La aceleración prevista para el cuarto trimestre se basa en un mayor dinamismo del consumo privado, asociado al estímulo de las medidas presupuestarias anunciadas, y de las exportaciones.

Inflación y consumo privado: El consumo privado se prevé que aumente hasta el 3,1% en 2026, en un contexto de inflación media también del 3,1%, como consecuencia de los recientes acontecimientos geopolíticos que están afectando al suministro energético.

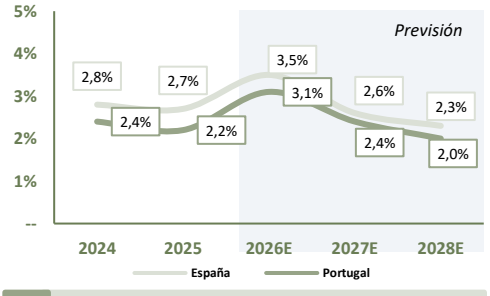
Mercado laboral. La tasa de paro descenderá al 5,7% en 2026, niveles históricamente bajos de los últimos 25 años.

En septiembre de 2026, el BCE incrementó los tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos, hasta el **2,5%**, dada la nueva subida de los precios de la energía.

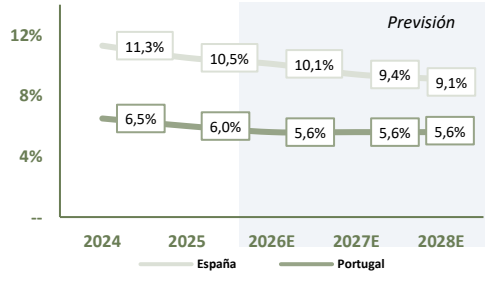
1 **Evolución PIB**



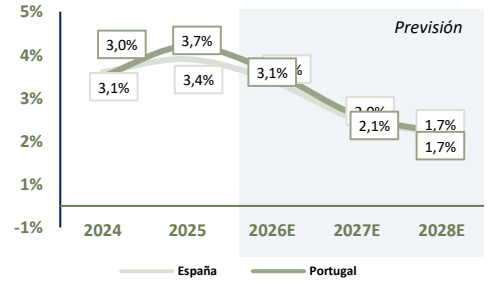
2 **Evolución IPC**



3 **Tasa de Paro**



4 **Consumo Privado**



NOTA: La intensificación del conflicto en Irán podría afectar a los precios del petróleo y del gas a nivel global, generando presiones adicionales sobre la inflación y el crecimiento económico.
Fuente: BCE y Oxford Economics (datos a Septiembre 2026).

3
2026

Evolución del mercado de inversión en retail_

España

Durante el primer semestre, la inversión en retail alcanzó 1.650M€,+8,2% respecto mismo periodo del año anterior.

El mercado retail español mantiene una evolución sólida, apoyado por la fortaleza del consumo, el crecimiento económico y una demanda inversora activa, consolidándose como uno de los segmentos más dinámicos del sector inmobiliario.

Los Centros y Parques Comerciales lideran la actividad inversora, concentrando un 75% del volumen transaccionado (Vs 60% registrado en el total del 2025). El volumen de inversión es más de un 160% superior a la media de los últimos cinco años, mostrando una reactivación de la actividad

En rentabilidades, la yield prime en High Street registra una rentabilidad del 3,60% (-5p.b. interanual). En Centros Comerciales se mantiene en el 6,25% y en Parques Comerciales se comprime al 6,25% (-10 p.b. Vs mismo periodo año anterior).

Se prevé que la actividad inversora mantenga un ritmo sólido durante el segundo semestre, apoyada por una elevada liquidez y el High Street consolide su atractivo gracias al elevado interés de los operadores por ubicaciones prime y la limitada disponibilidad de espacios en las principales arterias comerciales.

Portugal

El sector retail en Portugal mantiene una evolución positiva, con un volumen de inversión en el primer semestre de 418M€. La inversión en retail representa más del 30% del total de la inversión inmobiliaria.

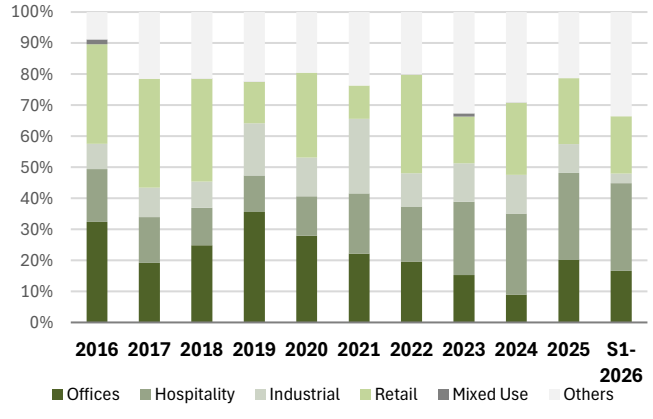
La actividad promotora continúa centrada en el formato de retail parks, que representa cerca del 96% de la nueva oferta prevista, con un pipeline total de 191.300 m² de GLA para los próximos tres años, de los cuales aproximadamente el 50% ya se encuentra en construcción.

Entre los proyectos más relevantes, se destacan Azores Retail Park (Ponta Delgada), con 18.000 m², y RIA 125 Retail Park (Olhão), con 17.000 m².

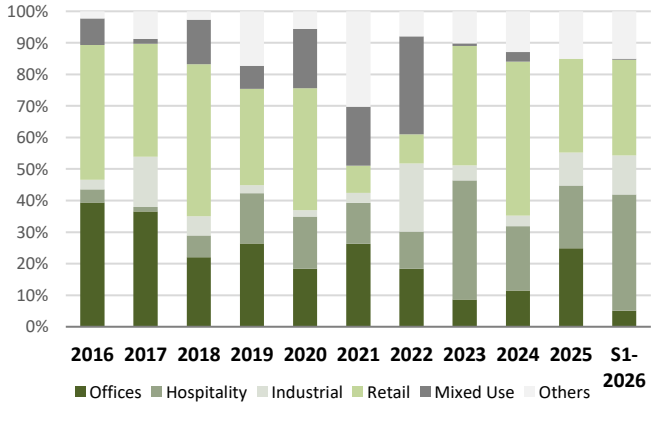
Las prime yields continúan en 6,40% para retail parks y 6,15% para centros comerciales, mientras que el high street retail en Chiado y Avenida da Liberdade se sitúa en torno al 4,00%.

En conjunto, el mercado retail portugués sigue respaldado por una demanda inversora activa y por sólidos fundamentales económicos, lo que sugiere la estabilidad de las prime yields en el corto plazo.

Inversión por Segmento S1 (España)



Inversión por Segmento S1 (Portugal)



Fuente: Oxford Economics y CBRE, firmas independientes de asesoría económica global.

Anexo - Detalle de la cartera de inversión _

1 Mercadona **Oviedo**

05 / 2017
Supermercado
C/ Monte Cerrau, 4
2.750m^2
Mercadona



2 Aldi **Cádiz – San Lúcar de Barrameda**

07 / 2017
Supermercado
C/ de Guzmán el Bueno
2.085m^2
Aldi



3 Pingo Doce **Lisboa**

08 / 2017
Supermercado
Av. Mª Helena Vieira da Silva
2.200m^2
Pingo Doce



4 Carrefour El Berceo **Logroño**

09 / 2017
Hipermercado
C/ Río Lomo
14.912m^2
Carrefour



5 Eroski **Tolosa**

09 / 2017
Supermercado de Gran Superficie
Barrio San Blas (Tolosa)
4.147m^2
Eroski



Anexo - Detalle de la cartera de inversión _

6 Eroski Guernica **Vizcaya**

09 / 2017
Supermercado de Gran Superficie
Txaporta (Gernika-Lumo)
4.348m^2
Eroski



7 Continente Cacem **Sintra**

10 / 2017
Supermercado de Gran Superficie
Rua Marquês do Pombal
5.500m^2
Continente



8 Continente Charneca da Caparica **Setúbal**

10 / 2017
Supermercado
Rua Andrade C. Caparica
3.300m^2
Continente



9 Continente Padrão da Légua **Oporto**

10 / 2017
Supermercado
Rua Nova do Seixo
2.500m^2
Continente



10 Continente **Braga**

10 / 2017
Supermercado
Rua Manuel Carneiro
3.000m^2
Continente



Fecha de entrega | Tipo de propiedad | Localización | Superficie alquilable | Arrendatario

Anexo - Detalle de la cartera de inversión _

11 Continente Modelo **Mem Martins**

01 / 2018
Supermercado de Gran Superficie
Rua Dos Cascais
5.004m^2
Continente



12 Continente Modelo **Quinta do Conde**

01 / 2018
Supermercado de Gran Superficie
Avenida Cova dos Vidros
5.557m^2
Continente



13 Continente **Leiria SC**

01 / 2018
Hipermercado
Rua do Alto do Vieiro
16.910m^2
Continente



14 Mercadona **Mejorada del campo**

02 / 2018
Supermercado
C/ Esla, s/n
8.000m^2 (Dos parcelas)
Mercadona



15 Mercadona **Humanes**

10 / 2018
Supermercado
C/ Santiago Ramón y Cajal
2.335m^2
Mercadona



Anexo - Detalle de la cartera de inversión _

16 Mercadona **Granada**

04 / 2019
Supermercado
Avda. Juan Pablo II, 23
3.296m^2
Mercadona



17 Pingo Doce **Lordelo**

12 / 2021
Supermercado
Localización: Rotunda do Padrão
1.234m^2
Pingo Doce



18 Pingo Doce **Povoa de Sto. Adrião**

12 / 2021
Supermercado
Rua Júlio Borba
5.367m^2
Pingo Doce



19 Portimão Retail Center **Portimão**

05 / 2017
Parque de Medianas
Rua de São Pedro
11.967m^2
Worten, C&A, Kiwoko, Sport Zone, B. King



20 Milenium Retail Park **Majadahonda**

07 / 2018
Parque de Medianas
C/ Azafrán, 13
11.353m^2
Media Markt, Aldi, Schmidt Cocinas, Flovic



Anexo - Detalle de la cartera de inversión _

21 Worten Leiria Shopping **Leiria**

01 / 2018
Galería
Rua do Alto do Vieiro
1.462m^2
Worten



22 Sportzone Leiria Shopping **Leiria**

01 / 2018
Galería
Rua do Alto do Vieiro
820m^2
Sportzone



23 Mr DIY **Vitoria**

06 / 2018
Local de calle
C/ de los Fueros, 23
450m^2
Mr DIY



24 Mango **Vigo**

12 / 2018
Local de calle
C/ Príncipe, 55
1.107m^2
Mango



25 Stradivarius **Burgos**

03 / 2019
Local de calle
C/ de la Moneda, 13
724m^2
Stradivarius



Anexo - Detalle de la cartera de inversión _

26 Forum Sport Artea **Bilbao**

03 / 2017
Mediana Comercial
Centro Comercial Artea
4.290m^2
Forum Sport, TiendAnimal



27 Berango Retail Park **Bilbao**

10 / 2017
Mediana Comercial
Kesnea Kalea, 2 (Berango)
4.999m^2
Decathlon, Jysk, Action, Primaprix



28 Conforama **Santander**

10 / 2018
Mediana Comercial
Av. Nueva Montaña, 2C
8.000m^2
Conforama



Bankinter Investment _

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Principales magnitudes

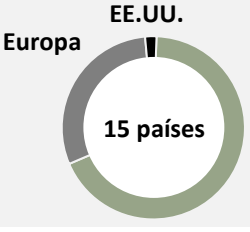
+€5.800 Mn
Capital comprometido

+€2.300 Mn
Distribuciones acumuladas

+20.000
Inversores

Equipo global y diverso

Cartera de inversión



11 sectores

336 activos

15 países

32 vehículos de inversión

Helia · Helia II · Helia III · Helia IV · Temper · ecualia · ttan · ttan 2 · Ores Socimi · Ores Portugal · Ores · ATRIUM · STUDENT · mvbfund · ATOM · VICTORIA · rhea · Pza. Cataluña · montepino · Palatino · Puerta del Sol · Serrano 53 · bankinter investment · LANDA · Horizon ESTATE · orion · Ontígola Capital · BILA CANTÁBRICO SCR · BITA PIRINEUS SCR · BITA MEDITERRÁNEO SCR · TORRE ORIENTE · bankinter investment

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 _

APALANCAMIENTO FINANCIERO: Estrategia de inversión que consiste en utilizar deuda

FCF: *Free Cash Flow*, caja libre generada por la venta del activo

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 total sobre el capital desembolsado

WAULB: *Weighted average unexpired lease break*, periodo de obligado cumplimiento

WAULT: *Weighted average unexpired lease term*, duración del contrato de alquiler

YIELD: Es la rentabilidad de una inversión, generalmente expresado como un porcentaje anual.

Disclaimer _

La información financiera de este informe no está auditada.

Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante "ORES") es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de tipo comercial en España y Portugal.

La compañía es una sociedad anónima española acogida al régimen especial SOCIMI (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, ORES no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información está sujeta a cambios sin previo aviso. ORES 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 no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.

Los inversores en la Sociedad no facilitarán esta información confidencial 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.







Orgullosos de construir un legado para un futuro mejor



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

