

# bankinter investment

Informe 1<sup>er</sup> Trimestre 2025



**Ores**  
Portugal

## Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía España y Portugal	Formato SIGI
Fecha lanzamiento 12/2019	Capital €50 M <sup>(1)</sup>	Bankinter Investment €5,9M
Capital Invertido 100%	Inversión GAV €87,3	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 44,2%	Período de inversión 2 años	Plazo del vehículo 7 años (1+1+1)
Retorno anual medio objetivo >4,0% <sup>(2)</sup>	TIR Neta objetivo >6,0% <sup>(3)</sup>	Socio Gestor 

NOTA: Datos a 31 de marzo de 202.

(1) Capital inicial desembolsado. El capital actual es de €49M, por capital no invertido devuelto.

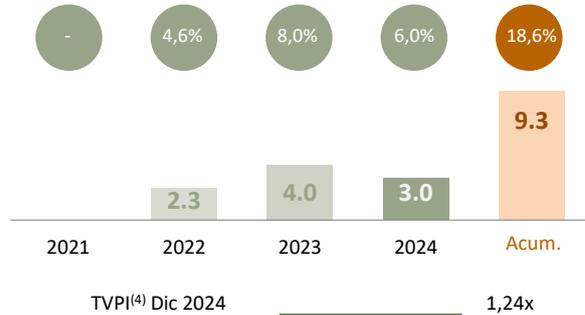
(2) Distribución media de caja a los inversores durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(3) Para el cálculo de la TIR se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones de capital) y el EPRA NAV final de la Sociedad.

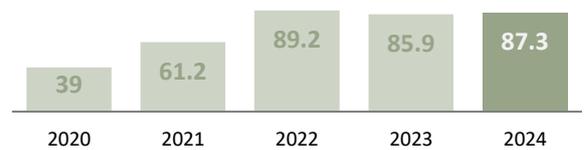
(4) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV última valoración) / desembolso total realizado.

## Rentabilidad

Distribuciones en (€M) (% de distribuciones acum.)



Valor bruto de activos GAV (€M)



NOTA: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield)

## Localización de la cartera

1. Continente Modelo Faro
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza
7. Luis Simões Logística
8. Continente Guarda
9. Continente Cantanhede
10. Continente Ponte de Lima



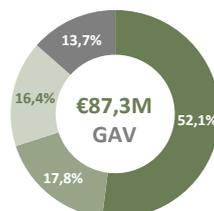
## Visión global

### Localización



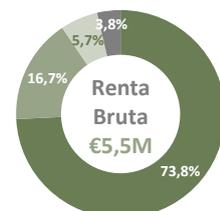
93,8% Portugal  
6,2% España

### Tipología



52,1% Supermercado gran superficie  
17,8% Supermercado  
16,4% Logística  
13,7% Hipermercado

### Inquilino



73,8% Continente  
16,7% Luis Simoes  
5,7% Mercadona  
3,8% Pingo Doce



## Evolución reciente del sector

Durante los primeros meses de 2025, la tasa de inflación ha seguido una tendencia a la baja, descendiendo del 2,4 % en diciembre de 2024 al 2,2 % en marzo de 2025. En este contexto, el Banco Central Europeo (BCE) ha adoptado una estrategia de reducción gradual de los tipos de interés, aplicando recortes de 25 puntos básicos tanto en febrero como en marzo. Así, el tipo de depósito se situó en marzo en el 2,5 %, con el objetivo de respaldar el crecimiento económico y reducir la volatilidad en los mercados financieros.

Según los datos de Oxford Economics<sup>(1)</sup>, España mantiene su posición como una de las economías más dinámicas de la eurozona, con un crecimiento revisado al alza de hasta el 2,6% para 2025. El mercado laboral se mantuvo robusto a comienzos de 2025, con la creación de 35.000 empleos en enero, aunque se espera una moderación del ritmo de crecimiento en los próximos meses. En materia de precios, la inflación repuntó al 3% en enero, si bien se anticipa un descenso hacia la primavera de este año, con una previsión anual promedio del 2,5%. El turismo continuará siendo un motor clave, con ingresos todavía en crecimiento de doble dígito, aunque a un ritmo más moderado.

En Portugal, el crecimiento del PIB para 2025 se ha revisado al 2,5%, tras una fuerte recuperación en el cuarto trimestre de 2024, cuando la economía avanzó un 1,5% inter-trimestral. El consumo privado continúa siendo el principal motor, junto con el impulso de los fondos europeos, aunque su ejecución aún se encuentra por debajo del ritmo esperado. La tasa de desempleo cerró el año pasado en el 6,4% y se espera estabilidad en el mercado laboral, aunque sin mejoras significativas. La inflación alcanzó un 2,5% en enero, por encima de lo previsto, aunque se proyecta una moderación de la misma hasta el 2,2% en el promedio anual. Portugal prevé registrar nuevamente un superávit fiscal en 2025, aunque será inferior al 2% alcanzado en 2024, en un escenario de reducción continua de la deuda.

La inversión inmobiliaria en España alcanzó los 3.001 millones de euros en el primer trimestre de 2025, lo que representa un incremento del 7,9% respecto al mismo periodo del año anterior, según datos del informe elaborado por BNP Paribas<sup>(2)</sup>. A pesar de la incertidumbre geopolítica y económica a nivel global, el mercado inmobiliario español mantiene un nivel de actividad elevado y continúa atrayendo capital.

El sector retail se posicionó como el más activo en términos de volumen invertido, con 1.053 millones de euros, lo que supone el 35% del total y un aumento del 26,6% respecto al primer trimestre de 2024. Dentro del segmento, los centros comerciales concentraron el 62,3% del capital invertido, impulsados por operaciones destacadas como la adquisición del centro comercial Bonaire, en Valencia, y Alcalá Magna, en Alcalá de Henares (Madrid).

La inversión inmobiliaria en Portugal alcanzó los 647,4 millones de euros en el primer trimestre de 2025, según datos proporcionados por Cushman & Wakefield<sup>(3)</sup>. El sector retail lideró la actividad inversora con un volumen de 361,5 millones de euros, lo que representa más de la mitad del total invertido en este periodo. Le siguieron los segmentos de hoteles y oficinas, con 155,7 y 102,8 millones de euros respectivamente. Aunque el contexto económico internacional continúa marcado por la incertidumbre, el mercado portugués demuestra solidez, especialmente en activos comerciales, que siguen atrayendo el interés de los inversores.

(1) Oxford Economics es una de las principales firmas independientes de asesoría económica global

(2) BNP Paribas es una de las principales empresas globales de servicios y consultoría en el sector inmobiliario

(3) Cushman & Wakefield, empresa líder mundial de servicios inmobiliarios.



## Operaciones realizadas y cartera actual

En 2022, ORES Portugal finalizó su proceso de inversión, formando una cartera de 10 activos, de los cuales 9 están ubicados en Portugal y 1 en España.

Concretamente, la cartera está compuesta por 9 activos del sector de alimentación. De estos, 8 están en Portugal: 7 operados por Continente y 1 por Pingo Doce, mientras que el supermercado restante está en España, cuyo inquilino es Mercadona. Estas adquisiciones se realizaron en tres transacciones: en agosto de 2020, febrero de 2021 y la última en noviembre de 2022, cuando se adquirieron 3 supermercados en distintas zonas de Portugal, marcando así el cierre del período de inversión del fondo. Y también se encuentra una propiedad logística adquirida en agosto de 2021 en Vila Nova de Gaia (Oporto), estratégicamente situada junto a la autopista A1 (Oporto-Lisboa), y gestionada por Luis Simões, el principal operador logístico de Portugal.

La cartera de ORES Portugal cuenta con cuatro acuerdos de financiación, que se cerraron conforme se fueron adquiriendo los activos. La mayoría de estas financiaciones tienen como fecha de vencimiento agosto de 2027, momento en el cual se amortizará el 100% del capital inicial. En cuanto a la gestión del riesgo de tipos de interés, el 94% de la cartera está protegido a través de instrumentos financieros como caps y swaps.

En el análisis financiero correspondiente al ejercicio 2024, se observa un incremento del 2,5 % en los ingresos netos respecto a 2023, impulsado, principalmente, por el ajuste del IPC aplicado a los contratos de arrendamiento. El EBITDA también registró un crecimiento del 2,4 %, favorecido en gran medida por la reducción de las comisiones de gestión, las cuales se calculan en función del valor neto de los activos (NAV). Por otro lado, el gasto financiero experimentó un ligero aumento, consecuencia de la subida de los tipos de interés durante el primer semestre del año 2024. En conjunto, el resultado neto alcanzó un crecimiento del 10,9 % en comparación con el ejercicio anterior, situándose en 927 millones de euros en 2024 frente a 836 millones en 2023.

## Características de la inversión

ORES Portugal gestiona un portfolio formado por 10 activos de alta calidad, con un valor agregado de 87,3 millones de euros y un apalancamiento medio del 44,2% a marzo de 2025. En términos anuales, la cartera ha registrado una revalorización del 1,64% respecto a diciembre de 2023. Frente a las valoraciones de junio de 2024, la revalorización ha sido del 0,95%, reflejando una tendencia de estabilización en las yields.

La mayor parte de los ingresos de la cartera, un 83,3%, proviene de activos en el sector de hipermercados y supermercados, lo que aporta una gran estabilidad en el contexto económico actual. El 16,7% restante corresponde al activo logístico situado en Vila Nova de Gaia, operado por Luis Simões.

Durante el primer trimestre de 2025, la cartera ha mantenido una ratio de ocupación del 100%. La duración media de los contratos de arrendamiento (WAULT) de la cartera es de 42,5 años, con un periodo de cumplimiento obligatorio (WAULB) promedio de 11,9 años, lo que asegura una excelente visibilidad de los flujos de caja futuros. Todos los contratos están indexados al IPC, un factor clave frente al actual entorno inflacionario, aunque algunos tienen límites en cuanto a los incrementos permitidos.



## Resumen cartera de inversión

Concepto	Unidad	2020	2021	2022	2023	2024
Activos	#	5	7	10	10	10
- Alimentación	#	5	6	9	9	9
% Total	%	100%	86%	90%	90%	90%
- Logístico	#	0	1	1	1	1
Cifra de Negocios (anual)	€M	2,3M	3,3M	5,0M	5,2M	5,4M
GAV	€M	39,0M	61,3M	89,2M	85,9M	87,3M
LTV	%	44%	42%	43%	45%	44%
EPRA NAV	€M	49,1M	53,5M	56,2M	50,3M	50,8M
EPRA NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	4,01	4,03

## Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Portugal genera actualmente unas rentas brutas recurrentes de 5,5 millones de euros en términos anualizados, lo que equivale a una rentabilidad bruta del 6,3% sobre la valoración de diciembre de 2024.

Las favorables condiciones de inversión y la alta previsibilidad en la generación de flujos de caja de los activos han permitido alcanzar los objetivos establecidos en términos de distribución anual para los accionistas, superando significativamente el retorno medio anual del 4,0%. Las proyecciones de dividendo siguen en línea con lo previsto inicialmente.

Por este motivo, se va a proponer en la Junta General de Accionistas, a celebrar el 28 de mayo de 2025, una distribución de €2,85Mn (€0,6Mn serán con cargo a beneficios del 2024, €0,05Mn serán con cargo a reservas y €2,2Mn devolución de prima de emisión). En total, esta distribución representa un 5,7% del capital aportado por los inversores, y que, en caso de aprobación, sería abonada a mediados de junio.

El Consejo de Administración considera que con esa propuesta de reparto actúa de forma prudente y diligente, ya que le permitiría cumplir con sus compromisos de pago con terceros, pero reconociendo también una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas.

## Anexo - Detalle de la cartera de inversión

### 1 Continente modelo Faro Faro

- 08 / 2020
- Super de gran superficie
- Prof. Antonio Pinheiro e Rosa 5
- 5.116m<sup>2</sup>
- Continente



### 2 Continente Covilha Covilhã

- 08 / 2020
- Hiper-Mercado
- Serra Shopping Lugar Quinta do Pinheiro
- 6.054m<sup>2</sup>
- Continente



### 3 Continente Bom Dia Asprela Oporto

- 08 / 2020
- Supermercado
- Rua Henrique de Sousa Reis
- 2.583m<sup>2</sup>
- Continente



### 4 Carrefour Modelo Mozelos Mozelos

- 08 / 2020
- Super de gran superficie
- Rua do Murado 292
- 5.113m<sup>2</sup>
- Continente



### 5 Pingo Doce Amadora Reboleira

- 08 / 2020
- Supermercado
- Avenida Dom José I 43
- 2.351m<sup>2</sup>
- Pingo 12



## Anexo - Detalle de la cartera de inversión

### 6 Mercadona Zaragoza Zaragoza

-  2 / 2021
-  Supermercado
-  Calle Francia s/n
-  2.545m<sup>2</sup>
-  Mercadona



### 7 Almacén Luis Simoes Vila nova de Gaia

-  08 / 2021
-  Almacén Logístico
-  Rua das Indústrias, n.º 239 - 245
-  21.075 m<sup>2</sup>
-  Luis Simões



### 8 Continente Guarda Guarda

-  11 / 2022
-  Super de gran superficie
-  Freguesia S. Vicente, R. do Ferrinho
-  4.811 m<sup>2</sup>
-  Continente



### 9 Continente Modelo Catanhede Catanhede

-  11 / 2022
-  Super de gran superficie
-  R. Chão do Conde
-  4.949 m<sup>2</sup>
-  Continente



### 10 Continente Modelo Ponte de Lima Ponte de Lima

-  11 / 2022
-  Super de gran superficie
-  R. Conde de Aurora
-  4.893 m<sup>2</sup>
-  Continente



## Bankinter Investment

### Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

27 vehículos de inversión

**+€5.000 Mn**

Capital comprometido

**+€1.200 Mn**

Distribuciones acumuladas

**+€7.400 Mn**

Capital invertido

**>14.000**

Inversores



## Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Ontígola:** vehículo de inversión orientado al desarrollo y arrendamiento de naves logísticas bajo contratos llave en mano en Ontígola (España). En este proyecto contamos nuevamente con Valfondo como socio estratégico, en el segundo fondo de logística que promovemos conjuntamente.
- **SCRs individuales:** una de nuestras líneas estratégicas centrada en la estructuración y gestión de vehículos de inversión en capital riesgo bajo un modelo de gestión delegada, a través de Bankinter Investment SGEIC. Estas estructuras se diseñan de forma personalizada, adaptándose a los objetivos y preferencias de inversión de sus accionistas, principalmente patrimonios familiares.
- **Nuevas oportunidades de inversión:** continuamos identificando y analizando activamente nuevas iniciativas, algunas de ellas en fase avanzada de estudio, en ámbitos como residencias de estudiantes, capital riesgo y activos inmobiliarios, entre otros sectores estratégicos.

Para obtener más información sobre alguna de estas oportunidades puede ponerse en contacto con su banquero o su agente de Bankinter.

## Glosario de términos

**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

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

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

**YIELD:** Rentabilidad de una inversión, expresada normalmente como un porcentaje anual.

## Disclaimer —

La información financiera de este informe no está auditada.

Olimpo Real Estate Portugal SIGI S.A. ( “ORES Portugal” o la “Sociedad”) es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de tipo comercial en España y Portugal.

La Sociedad tiene sus acciones constituidas para negociación en Euronext Lisboa y es una sociedad portuguesa que opera bajo el régimen fiscal especial SIGI (Sociedades de Inversión y Gestión Inmobiliaria) (Decreto-Ley no 19/2019, de 28 de enero, y adiciones).

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, ORES Portugal 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 Portugal 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 Portugal 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.



bankinter  
investment



*Orgullosos de construir un legado  
para un futuro mejor*



Bankinter Investment  
Paseo Eduardo Dato, 18  
28010 Madrid  
España

