

bankinter investment

Informe 2º Trimestre 2025



Ores
Portugal

Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía España y Portugal	Formato SIGI
Fecha lanzamiento 12/2019	Capital €50 M ⁽¹⁾	Bankinter Investment €5,9M
Capital Invertido 100%	Inversión GAV €87,8	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 43,9%	Período de inversión 2 años	Plazo del vehículo 7 años (1+1+1)
Retorno anual medio objetivo >4,0% ⁽²⁾	TIR Neta objetivo >6,0% ⁽³⁾	Socio Gestor 

NOTA: Datos a 30 de junio de 2025.

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

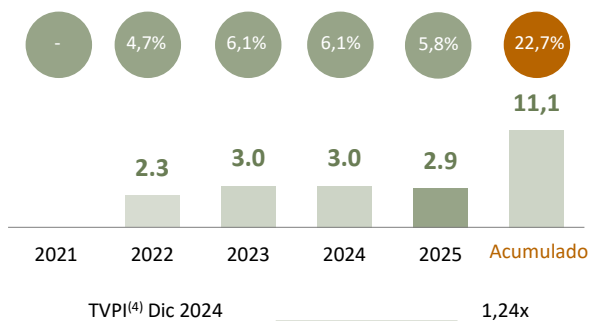
(2) Distribución media de caja a los inversores durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(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.

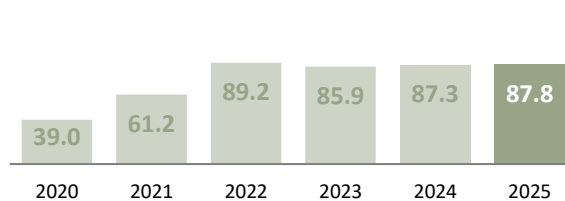
(4) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV última valoración - €50,7m) / desembolso total realizado.

Rentabilidad

Distribuciones en (€M)



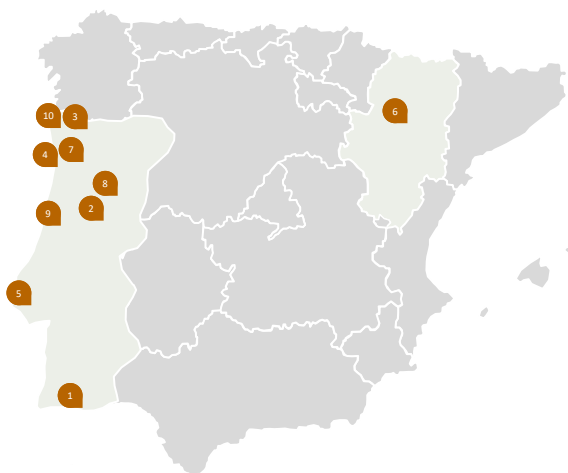
Valor bruto de activos GAV (€M)



NOTA: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, excepto el dato de 2025, que es valoración a 30 de junio, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield)

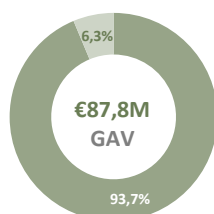
Localización de la cartera

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



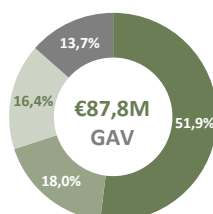
Visión global

Localización



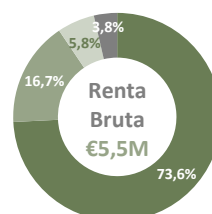
93,7% Portugal
6,3% España

Tipología



51,9% Supermercado gran superficie
18,0% Supermercado
16,4% Logística
13,7% Hipermercado

Inquilino



73,6% Continente
16,7% Luis Simoes
5,8% Mercadona
3,8% Pingo Doce



Evolución reciente del sector —

La economía global mantiene signos de incertidumbre conviviendo con un crecimiento moderado y condicionando las perspectivas. Las tensiones comerciales generadas por las medidas de la administración estadounidense en materia arancelaria, parece adentrarnos en una nueva era del sistema económico mundial. Acercándonos al ámbito europeo, cabría destacar la apreciación del euro frente al dólar y las medidas fiscales y de inversión, adoptadas por varios países del entorno para impulsar la demanda interna.

En su informe periódico, el Banco Central Europeo (BCE) mantiene su previsión del crecimiento de la eurozona en un 0,9% para 2025, para 2026 con un 1,1%, el cual se ha revisado a la baja por las tensiones comerciales y la apreciación del euro frente al dólar, manteniendo el crecimiento previsto para 2027 en un 1,3%. La inflación de la eurozona en el primer semestre se sitúa en el 2%, y se prevé un mínimo del 1.6% en 2026, para situarse finalmente en el entorno del objetivo del 2% en 2027.

En este contexto, España ha mantenido el impulso y se mantiene como una de las economías con más crecimiento y más dinámicas de la eurozona. El BdE, sin embargo, ha revisado a la baja el crecimiento debido a la desaceleración de los últimos meses, debido a la incertidumbre global existente. Así, el crecimiento del PIB revisado pasa a situarse en el 2,4% en 2025 (antes 2,6%), 1,8% en 2026 y 1,7% en 2027. La demanda interna refleja cierta pérdida de dinamismo, mientras el sector servicios, como el turismo, siguen siendo sus principales motores. Los índices de confianza de manufacturas y servicios han disminuido. El mercado laboral, aunque algo menos dinámico, mantiene cifras muy positivas en afiliación y empleo en el primer semestre de este año. La tasa media anual de desempleo en 2025 es del 10,8%, el número de desempleados en junio 2025 es la cifra más baja de los últimos 17 años (2,4 millones).

Portugal continúa mostrando un desempeño favorable, con un crecimiento económico también superior al de la zona euro. Las proyecciones económicas del BdP de junio de 2025 estiman un crecimiento del PIB del 1,6% en 2025, 2,2% en 2026, 1,7% en 2027. La inflación debería estabilizarse por debajo del 2% durante todo este horizonte de proyección. Estas cifras colocan a Portugal por encima del promedio de la eurozona, donde el crecimiento económico se estima en un 0,9 % para 2025 y un 1,1% para 2026. Este desempeño favorable se sustenta en varios factores: la evolución positiva del sector turístico; la contribución positiva de la demanda interna, impulsada por la inversión y el consumo privado; y la implementación de los fondos europeos, que están fomentando reformas estructurales y mejorando la competitividad del país.

La inversión inmobiliaria en España, según un informe de BNP Paribas¹, en el primer semestre de 2025 ha superado los 7.500 millones de euros, un aumento del 52% respecto al mismo período del año anterior. En cuanto a la tipología de inversor, esta es principalmente, fondos de inversión y Family Offices, que juntos acaparan más del 60% del volumen inversor.

Por sectores, los alternativos, hoteles y oficinas han sido los que han tenido el mayor volumen inversor. En el segmento alternativos, destaca la inversión en residencias de estudiantes (destacando la transacción del portfolio Livensa) así como los centros de datos, el sector hotelero y oficinas Madrid y Barcelona, todo ello representa el 88% de las operaciones.

El sector retail, marca un acumulado de 1.588 millones de euros, un 22% superior al mismo período de 2024. Centros comerciales, high street y retail park destacan por su dinamismo. La demanda interna y el turismo dan soporte a este dinamismo transaccional en el segmento retail. Madrid y Barcelona destacan como las ciudades por las que siguen apostando las firmas prime para su localización en España. Se manifiesta una compresión de yields en distintos segmentos como centros comerciales, oficinas y residencial. Este dinamismo se espera que dure hasta final de año.

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

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



Evolución reciente del sector —

La inversión inmobiliaria en Portugal alcanzó los 647 millones de euros, según informe de C&W², lo que supone un incremento interanual del 182%. Este crecimiento ha estado liderado por el sector retail, que concentró el 56% del volumen total, destacando la adquisición del 50% de participación en NorteShopping por Sierra Prime, como la operación más relevante del trimestre. En el sector de oficinas se registraron tres transacciones, que representaron el 16% de la inversión total, siendo la más significativa la venta del activo en RamalhoOrtigão 51, con un valor estimado entre 60-65 millones de euros.

En cuanto a rentabilidades, las yields se mantuvieron estables en los segmentos de centros comerciales (6,25%) y oficinas (5,00%), mientras que se observó una compresión de yields en High Street (4,25%) e industrial (5,50%), reflejando una mayor presión inversora sobre estos segmentos.

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

Características de la inversión —

El valor agregado del portfolio aumenta ligeramente con respecto a la última valoración realizada en diciembre de 2024, pasando de €87,3m a €87,8m, con un incremento del GIY del 6,28% al 6,31%, reflejando así una evolución positiva de rentas. Esto es debido al aumento de las rentas ligadas a la inflación (+1,15%).

El portfolio presenta un apalancamiento financiero medio del 43,9%.

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 segundo 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 42,3 años, con un periodo de cumplimiento obligatorio (WAULB) promedio de 11,6 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	2025 ¹
Activos	#	5	7	10	10	10	10
- Alimentación	#	5	6	9	9	9	9
% Total	%	100%	86%	90%	90%	90%	90%
- Logístico	#	0	1	1	1	1	1
Cifra de Negocios (anual)	€M	2,3M	3,3M	5,0M	5,2M	5,4M	5,5M
GAV	€M	39,0M	61,3M	89,2M	85,9M	87,3M	87,8M
LTV	%	44%	42%	43%	45%	44%	44%
EPRA NAV	€M	49,1M	53,5M	56,2M	50,3M	50,8M	49,6M
EPRA NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	4,01	4,03	3,95

(1) Datos a 30 de junio de 2025.

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 6,2% sobre la valoración de junio de 2025.

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.

La Sociedad cuenta con una sólida posición de caja, por lo que la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2025, aprobó realizar una distribución de 2,85 millones de euros en línea con la generación operativa de caja de la Sociedad (€0,6Mn serán con cargo a beneficios del 2024, €0,05Mn serán con cargo a reservas y €2,2Mn devolución de prima de emisión). Esta nueva distribución supone un 5,8% del capital aportado. Actualmente, la distribución acumulada desde el lanzamiento del vehículo alcanza un total de 11,1 millones de euros, lo que equivale al 22,7% del capital actualmente aportado.

Anexo - Detalle de la cartera de inversión

1 Continente modelo Faro **Faro**



08 / 2020



Super de gran superficie



Prof. Antonio Pinheiro e Rosa 5

5.116m²

Continente



2 Continente Covilha **Covilhã**



08 / 2020



Hiper-Mercado



Serra Shopping Lugar Quinta do Pinheiro

6.054m²

Continente



3 Continente Bom Dia Asprela **Oporto**



08 / 2020



Supermercado



Rua Henrique de Sousa Reis

2.583m²

Continente



4 Carrefour Modelo Mozelos **Mozelos**



08 / 2020



Super de gran superficie



Rua do Murado 292

5.113m²

Continente



5 Pingo Doce Amadora **Reboleira**



08 / 2020



Supermercado



Avenida Dom José I 43

2.351m²

Pingo 12



Fecha de entrega



Tipo de propiedad



Localización



Superficie alquilable



Arrendatario

Anexo - Detalle de la cartera de inversión

6 Mercadona Zaragoza **Zaragoza**

- 2 / 2021
- Supermercado
- Calle Francia s/n
- 2.545m²
- Mercadona



7 Almacén Luis Simoes **Vila nova de Gaia**

- 08 / 2021
- Almacén Logístico
- Rua das Indústrias, n.º 239 - 245
- 21.075 m²
- Luis Simões



8 Continente Guarda **Guarda**

- 11 / 2022
- Super de gran superficie
- Freguesia S. Vicente, R. do Ferrinho
- 4.811 m²
- Continente



9 Continente Modelo Catanhede **Catanhede**

- 11 / 2022
- Super de gran superficie
- R. Chão do Conde
- 4.949 m²
- Continente



10 Continente Modelo Ponte de Lima **Ponte de Lima**

- 11 / 2022
- Super de gran superficie
- R. Conde de Aurora
- 4.893 m²
- Continente



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal

Cifras
consolidadasEquipo global y
diverso27 vehículos
de inversión

+€5.100 Mn

Capital comprometido

+€1.300 Mn

Distribuciones acumuladas

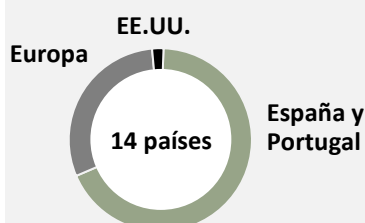
+€7.400 Mn

Inversión comprometida

>14.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

353 activos

14 países

Helia

titan

V STUDENT

Montepino

Horizon

Helia II

titan 2

mvbfund

Palatino

orion

Helia III

Ores

ATOM

Puerta del Sol

Ontígola

Helia IV

Ores

VICTORIA

Serrano 53

Temper

Ores

rhea

bankinter

Inversión Alternativa I

ecualia

ATRIUM

Pza. Cataluña

LANDA

Novedades Bankinter Investment

- **SCRs colectivas:** se ha completado el levantamiento de capital de las 3 nuevas SCRs específicamente para nuestros clientes en País Vasco, Cataluña y la zona de Levante / Baleares. Se han estructurado con un objetivo de inversión diversificado, únicamente en activos de coeficiente obligatorio y con un compromiso mínimo de un 20% en activos locales dentro de la región.
- **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

