

bankinter  
investment

Ores  
Portugal



Informe 1T 2026

## Resumen del vehículo



*Novedad del trimestre*

Vehículo

### Ores Real Estate Portugal SIGI, S.A.

<p><b>Lanzamiento</b> noviembre de 2019</p>	<b>Inmobiliario renta</b> <i>Superficies comerciales</i>		<b>Socio</b>
	<b>Capital total</b> €50 Mn	<b>Duración</b> 7 (+1+1+1) años	<b>Periodo de inversión</b> 2 años
	<b>Capital desembolsado</b> €50 Mn (100,0%)	<b>TIR neta objetivo</b> >6%	<b>Distribución media objetivo</b> >4%
	<b>Inversión de Bankinter Investment</b> €5,9 Mn	<b>Inversión de Sonae</b> €2,5 Mn	<b>Estructura</b> SIGI

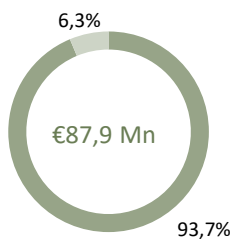
#### Principales magnitudes de la inversión

GAV: €87,9 Mn (valoración a 31 diciembre 2025)

Renta bruta anualizada: €5,6 Mn

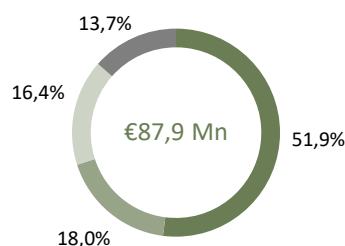
#### Composición de la cartera de activos: 10 activos

##### Localización (GAV)



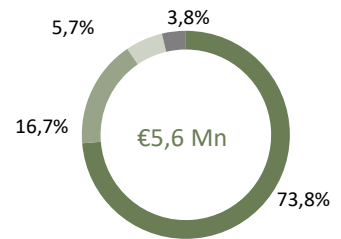
93,7% Portugal  
6,3% España

##### Tipología de activos (GAV)



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

##### Inquilinos (renta bruta)



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

Apalancamiento medio (LTV): 43,9%

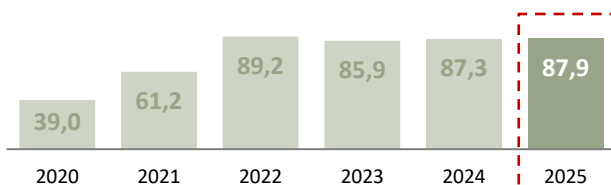
Ingresos: 83,2% alimentación + 16,8% logístico

Ocupación actual: 100%

WAULT / WAULB: 41,5 / 10,8 años

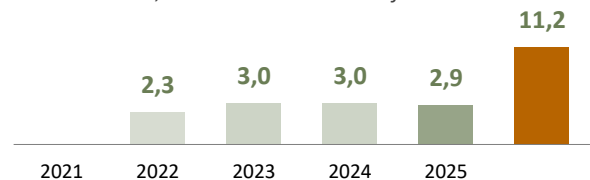
#### Métricas de rentabilidad

##### Evolución del GAV (€Mn)<sup>(1)</sup>



##### Evolución de las distribuciones realizadas (€Mn)

22,8% acumulado hasta la fecha



TVPI<sup>(2)</sup> Dic 2025 **1,24x**

#### Principales novedades del trimestre

- Novedad 1:** Firmada la extensión de la financiación del activo de Mercadona en Zaragoza durante el primer trimestre de 2026

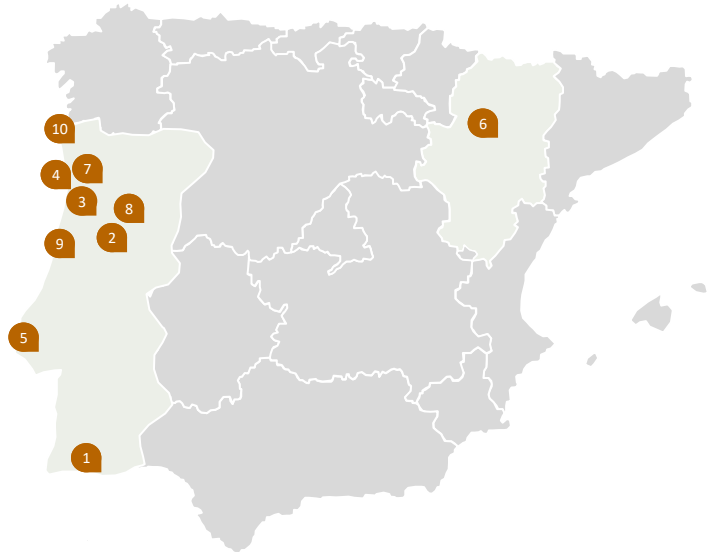
(1) GAV: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield)

(2) Valor de la inversión -> (distribuciones realizadas + valor de la cartera) / desembolso realizado. (NAV= €51.1m)

1  
2026

## 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 Zaragozaza
7. Luis Simões Logística
8. Continente Guarda
9. Continente Cantanhede
10. Continente Ponte de Lima



## Resumen cartera de inversión

Concepto	Unidad	2020	2021	2022	2023	2024	2025 <sup>(1)</sup>
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	87,9M
LTV	%	44%	42%	43%	45%	44%	44%
NAV	€M	49,1M	53,5M	56,2M	50,3M	50,8M	51,1M
NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	4,01	4,03	4,07

(1) Datos a 31 de diciembre de 2025.



## Características de la inversión

A cierre de diciembre de 2025, el portfolio alcanzó un valor agregado de 87,9 millones de euros, ligeramente por encima de la última valoración disponible en junio de 2025, cuando se situaba en 87,8 millones. Este avance viene acompañado de un aumento del GIY<sup>(1)</sup>, que pasó del 6,31% al 6,37%. La mejora es más notable si se compara con diciembre de 2024, cuando el valor ascendía a 87,2 millones de euros, reflejando así una evolución positiva de las rentas, impulsada principalmente por el ajuste de los alquileres ligados a la inflación (+0,7%).

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

La cartera mantiene un perfil muy estable, con un 83,3% de los ingresos procedentes de activos del sector de alimentación, lo que refuerza su resiliencia en el contexto económico actual. El 16,7% restante proviene del activo logístico de Vila Nova de Gaia, operado por Luís Simões.

Hasta la fecha, la cartera ha mantenido una ratio de ocupación del 100%. La duración media de los contratos de arrendamiento (WAULT) de la cartera es de 41,5 años, con un periodo de cumplimiento obligatorio (WAULB) promedio de 10,8 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.

## Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Portugal genera actualmente unas rentas brutas recurrentes de 5,6 millones de euros en términos anualizados, lo que equivale a una rentabilidad bruta del 6,4% sobre la valoración de diciembre 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. Actualmente, la distribución acumulada desde el lanzamiento del vehículo alcanza un total de 11,2 millones de euros, lo que equivale al 22,8% del capital actualmente aportado.

Por este motivo, se va a proponer en la Junta General de Accionistas, a celebrar el 14 de mayo de 2026, una distribución de €2,85Mn (€0,7Mn serán con cargo a beneficios del 2025, €0,05Mn serán con cargo a reservas y €2,1Mn devolución de prima de emisión). En total, esta distribución representa un 5,8% del capital aportado por los inversores, y que, en caso de aprobación, sería abonada a mediados de junio. Este reparto está por encima del cupón objetivo, lo que refuerza el atractivo de la inversión y pone de manifiesto la capacidad del vehículo para generar y retornar caja a los accionistas.

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.



## 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 2025, se observa un incremento del 2,2% en los ingresos netos respecto a 2024, impulsado, principalmente, por el ajuste del IPC aplicado a los contratos de arrendamiento. El EBITDA también registró un crecimiento del 2,7%, favorecido en gran medida por la reducción de los costes no recurrentes. Por otro lado, el gasto financiero experimentó un ligero descenso, consecuencia de la bajada de los tipos de interés. En conjunto, el resultado neto alcanzó un crecimiento del 46,4% en comparación con el ejercicio anterior, situándose en 1.358 millones de euros en 2025 frente a 927 millones en 2024.



## Situación macroeconómica

### España

El PIB creció un 2,8% en 2025 y se prevé que alcance un 2,6% en 2026, manteniéndose entre las economías con mayor crecimiento de la Eurozona, impulsado principalmente por la fortaleza de la demanda interna. La economía continúa mostrando un ritmo sólido de expansión, con un crecimiento trimestral cercano al 0,8% a finales de 2025, si bien se anticipa una ligera moderación a lo largo de 2026.

En paralelo, el empleo sigue evolucionando de forma positiva, aunque a un ritmo más contenido, con crecimientos superiores al 2% previstos para 2026, lo que contribuye a sostener el consumo. Por su parte, la inversión mantiene un notable dinamismo, con incrementos del 6,3% en 2025 y del 6,1% en 2026, apoyados tanto por la reducción de los tipos de interés como por el impulso de los fondos europeos.

En cuanto a la inflación, esta se sitúa en torno al 2,7% en 2025 y se prevé que descienda al 2,4% en 2026, acercándose progresivamente a los niveles objetivo.

### Portugal

El PIB creció un 1,9% en 2025 y se prevé que alcance un 2,3% en 2026, apoyado principalmente en el consumo y en la inversión vinculada a los fondos europeos Next Generation (RRF). La economía ha mostrado un buen ritmo reciente, con un crecimiento del 0,8% trimestral en el cuarto trimestre de 2025, si bien se espera una desaceleración temporal a comienzos de 2026.






El mercado laboral continúa mostrando una notable fortaleza, con un crecimiento del empleo del 3,2% en 2025 y una tasa de paro en torno al 5,6%, niveles mínimos de los últimos 25 años, lo que contribuye a sostener el consumo. En este sentido, el consumo privado creció un 3,5% en 2025 y se prevé un avance del 2,2% en 2026, mientras que la inversión aumentaría un 4,6% en 2026, impulsada por la ejecución de los fondos europeos.

Por último, la inflación se sitúa en torno al 2% en 2026, en un contexto de finanzas públicas sólidas, con superávit reciente y una deuda pública por debajo del 90% del PIB por primera vez en los últimos 16 años.








## 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 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 Cantanhede Cantanhede

-  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



Principales magnitudes

Equipo global y diverso

32 vehículos de inversión

**+€5.700 Mn**  
Capital comprometido

**+€1.730 Mn**  
Distribuciones acumuladas

**+€7.800 Mn**  
Activos bajo gestión

**+15.000**  
Inversores



## Novidades 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

**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

