

bankinter
investment

Ores
Portugal



Informe 2T 2026

Vídeo resumen informe 2T 2026

Con el apoyo de la inteligencia artificial, hemos incorporado un **vídeo resumen** que recoge, de forma clara y visual, los aspectos más relevantes del informe del 2T 2026: evolución de la cartera, principales hitos del periodo y métricas clave.

Una herramienta pensada para facilitar una lectura más ágil del informe, resaltando lo esencial en solo unos minutos.



Nota: Este vídeo utiliza avatares ultrarrealistas de personas no reales generados mediante tecnología de inteligencia artificial

Resumen del vehículo

Novedad del trimestre

Vehículo

Ores Real Estate Portugal SIGI, S.A.

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

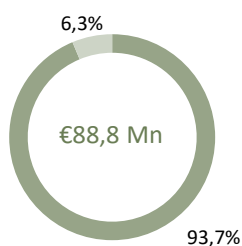
Principales magnitudes de la inversión

GAV⁽¹⁾: €88,8 Mn (valoración a 30 de junio 2026)

Renta bruta anualizada: €5,6 Mn

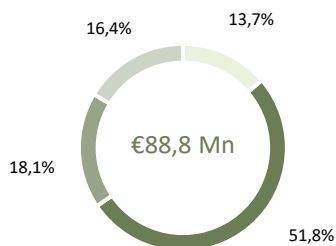
Composición de la cartera de activos: 10 activos

Localización (GAV)



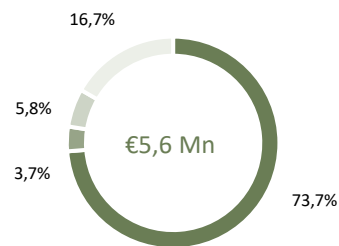
93,7% Portugal
6,3% España

Tipología de activos (GAV)



51,8% Supermercado gran superficie
18,1% Supermercado
16,4% Logística
13,7% Hipermercado

Inquilinos (renta bruta)



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

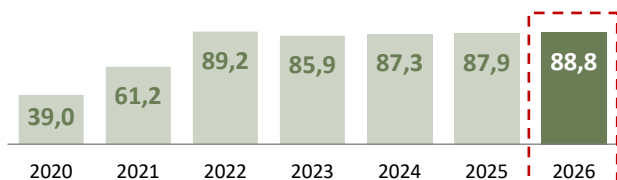
Apalancamiento medio (LTV): 43,4%

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

Ocupación actual: 100%

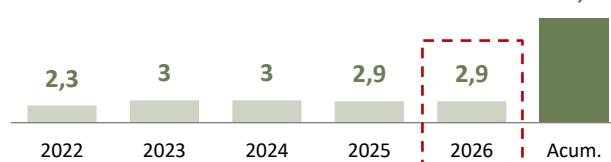
WAULT / WAULB: 41,3 / 10,6 años

Métricas de rentabilidad

Evolución del GAV (€Mn)⁽¹⁾

Evolución de las distribuciones realizadas (€Mn)

28,2% acumulado hasta la fecha

TVPI⁽²⁾ Jun 2026 1,29x

Principales novedades del trimestre

- Celebración de la Junta General el 14 de mayo y **distribución de dividendos por €2,85 M el 10 de junio.**

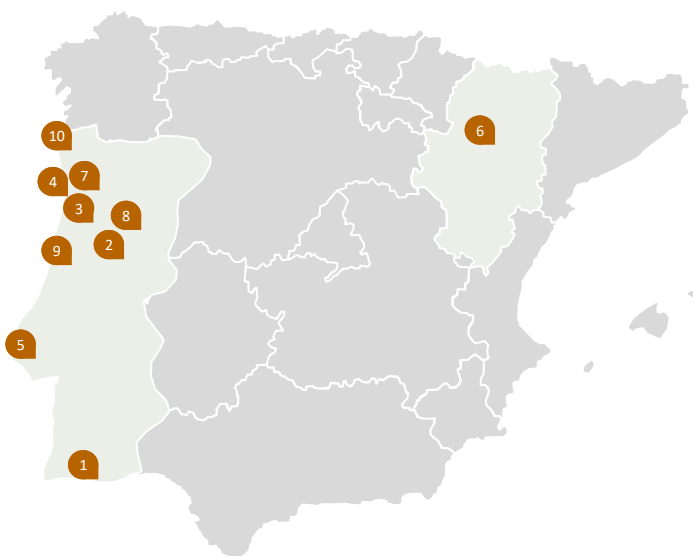
(1) GAV: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año. El dato de 2026 es a 30.06.2026, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield).

(2) Valor de la inversión -> (distribuciones realizadas + valor de la cartera) / desembolso realizado. (NAV a 30 de junio de 2026: 50.687.460 €)

2
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 Zaragoza
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	2026 ⁽¹⁾
Activos	#	5	7	10	10	10	10	10
- Alimentación	#	5	6	9	9	9	9	9
% Total	%	100%	86%	90%	90%	90%	90%	90%
- Logístico	#	0	1	1	1	1	1	1
Cifra de Negocios (anual)	€M	2,3M	3,3M	5,0M	5,2M	5,4M	5,5M	5,6M
GAV	€M	39,0M	61,3M	89,2M	85,9M	87,3M	87,9M	88,8M
LTV	%	44%	42%	43%	45%	44%	44%	43%
NAV	€M	49,1M	53,5M	56,2M	50,3M	50,8M	51,1M	50,7M
NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	4,01	4,03	4,07	4,04

(1) Datos a 30 de junio de 2026.



Características de la inversión

A 30 de junio de 2026, el portfolio alcanzó **un valor agregado de €88,8 M**, ligeramente por encima de la última valoración de €87,8 M a diciembre de 2025, lo que supone **un incremento del 1%**, impulsado principalmente por el aumento del GRI derivado de las actualizaciones conforme al IPC.

El portfolio presenta **un apalancamiento financiero medio del 43,4%**.

La cartera mantiene un perfil muy estable, con **un 83,2% de los ingresos procedentes de activos del sector de alimentación**, lo que refuerza su resiliencia en el contexto económico actual. El 16,7% restante procede del activo logístico de Vila Nova de Gaia, operado por Luís Simões.

Hasta la fecha, la cartera ha mantenido **una ocupación del 100%**. La duración media de los contratos de arrendamiento, WAULT, es de **41,3 años**, con un periodo medio de obligado cumplimiento, WAULB, de **10,6 años**, lo que proporciona una elevada visibilidad sobre los flujos de caja futuros.

Todos los contratos están indexados al IPC, un factor clave en el actual entorno inflacionario, aunque algunos contemplan límites a los incrementos permitidos.

Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Portugal genera actualmente **rentas brutas recurrentes anualizadas de €5,6 M**, equivalentes a **una rentabilidad bruta del 6,31%** sobre la valoración a 30 de junio de 2026.

Las favorables condiciones de inversión y la elevada previsibilidad de los flujos de caja han permitido cumplir los objetivos de distribución anual a los accionistas, superando significativamente el retorno medio anual del 4,0%. Las proyecciones de dividendos se mantienen en línea con lo previsto inicialmente.

La sociedad cuenta con una sólida posición de caja. Por ello, la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de mayo de 2026 aprobó **una distribución de €2,85 M**, de los que €0,7 M se abonaron con cargo al resultado de 2025, €0,05 M con cargo a reservas y €2,1 M mediante devolución de prima de emisión. Esta distribución, efectiva desde el 10 de junio, representa **el 5,7% del capital aportado por los inversores**.

Actualmente, las distribuciones acumuladas desde el lanzamiento del vehículo ascienden a **€14,1 M, equivalentes al 28,2% del capital aportado**. Este retorno se sitúa por encima del cupón objetivo y pone de manifiesto la capacidad del vehículo para generar y distribuir caja a los accionistas.



Operaciones realizadas y cartera actual _

En 2022, ORES Portugal finalizó su proceso de inversión, conformando una cartera de **10 activos, nueve ubicados en Portugal y uno en España**.

La cartera está compuesta por **nueve activos del sector de alimentación**. De ellos, ocho se encuentran en Portugal: siete operados por Continente y uno por Pingo Doce. El activo restante se sitúa en España y está arrendado a Mercadona. Estas adquisiciones se realizaron en tres operaciones, en agosto de 2020, febrero de 2021 y noviembre de 2022. En esta última se adquirieron tres supermercados en distintas zonas de Portugal, completando el periodo de inversión del fondo.

Asimismo, la cartera incluye **un activo logístico adquirido en agosto de 2021 en Vila Nova de Gaia, Oporto**, estratégicamente situado junto a la autopista A1, que conecta Oporto y Lisboa, y operado por Luís Simões, uno de los principales operadores logísticos de Portugal.

ORES Portugal cuenta con **cuatro acuerdos de financiación**, formalizados a medida que se adquirieron los activos. La mayoría vence en agosto de 2027, fecha en la que se amortizará el 100% del principal. En cuanto al riesgo de tipos de interés, **el 94% de la cartera está cubierto mediante instrumentos financieros como caps y swaps**.

Evolución del mercado inmobiliario en Portugal _

El conjunto del mercado inmobiliario portugués alcanzó **€898 M en el primer trimestre de 2026**, lo que supone un incremento interanual del 37%.

El sector retail en Portugal mantiene una evolución positiva, con **un volumen de inversión de €340 M en el 1T 2026**, equivalente a cerca del 38% del total de la inversión inmobiliaria.

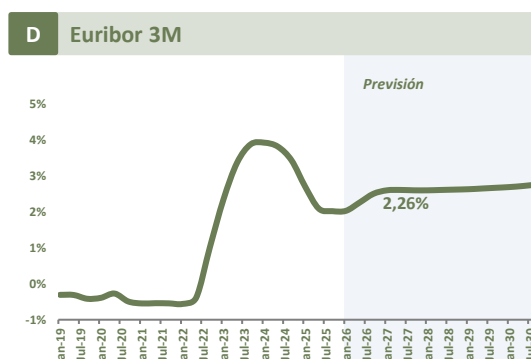
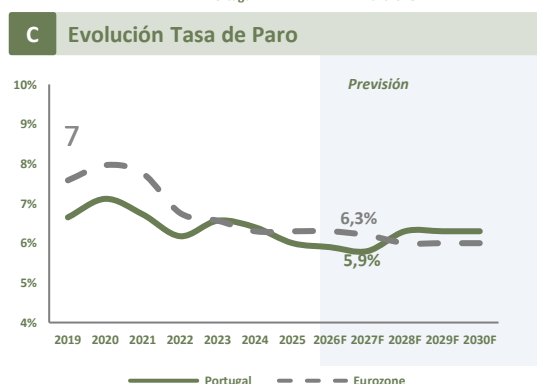
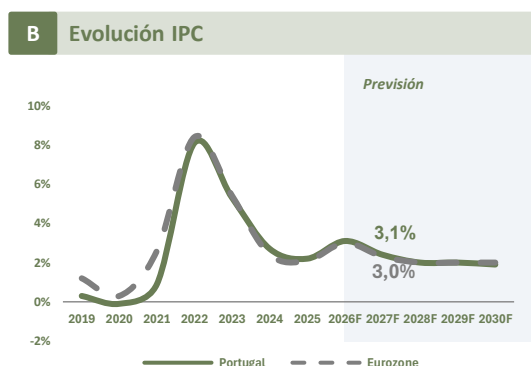
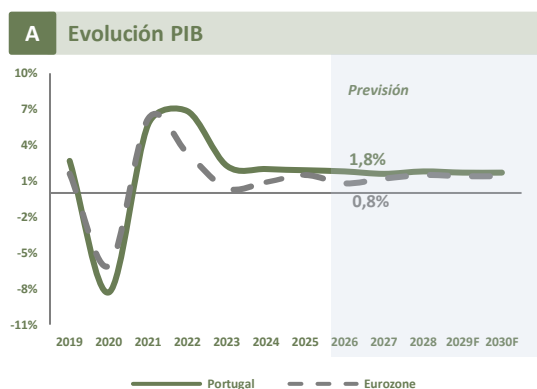
En términos de rentabilidad, las prime yields de los retail parks y los centros comerciales se sitúan en el **6,40% y el 6,15%**, respectivamente, mientras que la del high street retail se sitúa en torno al **4,00%**.

En conjunto, el mercado retail portugués continúa apoyado por unos fundamentales macroeconómicos resilientes y una demanda inversora activa, lo que sugiere que **las prime yields se mantendrán relativamente estables a corto plazo**, con una ligera compresión en determinados segmentos.



Situación macroeconómica

- Se prevé que la actividad económica en Portugal crezca un 1,8% en 2026, un 1,6% en 2027 y un 1,8% en 2028, y que continúe creciendo por encima de la zona euro. Para esta última, se estima un crecimiento del 0,8% en 2026, del 1,2% en 2027 y del 1,5% en 2028, por lo que se espera que el diferencial se estreche a lo largo del horizonte de proyección.
- Se prevé que la inflación en Portugal aumente hasta situarse en torno al 3,1% en 2026, antes de descender gradualmente hacia el 2% en 2028, a medida que se atenúe el impacto de la nueva crisis energética. Esta evolución estaría en línea con la prevista para la zona euro.
- El consumo privado creció un 3,5% en 2025 y se prevé que avance un 1,9% en 2026, moderándose como consecuencia del repunte de la inflación.
- El mercado laboral sigue siendo sólido, con el desempleo en niveles históricamente bajos, en torno al 5,9% en 2026, y una creación de empleo que se ralentiza gradualmente. El crecimiento continúa respaldado por la demanda interna, la fortaleza del mercado laboral y los fondos de la UE, en un contexto de riesgos derivados de las tensiones geopolíticas, unas condiciones de financiación más restrictivas y una absorción de los fondos europeos más lenta de lo esperado.
- En junio de 2026, el BCE incrementó sus tres tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos, situando el tipo de la facilidad de depósito en el 2,25%, ante la persistencia de riesgos al alza para la inflación. No obstante, se prevé que esta converja hacia el objetivo del 2% a medio plazo.



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



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 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

+€5.800 Mn

Capital comprometido

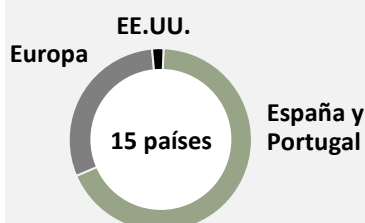
+€1.850 Mn

Distribuciones acumuladas

+20.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

336 activos

15 países



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

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

