

bankinter  
investment

Ores  
Portugal



Informe 3T 2026

## Resumen del vehículo

Novedad del trimestre

Vehículo

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

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

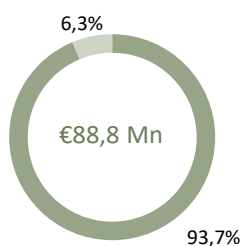
## Principales magnitudes de la inversión

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

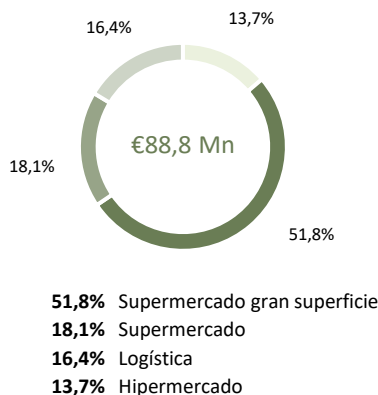
Renta bruta anualizada: €5,7 Mn

## Composición de la cartera de activos: 10 activos

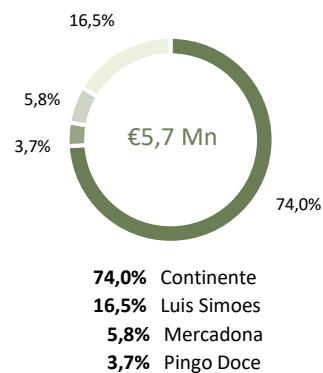
## Localización (GAV)



## Tipología de activos (GAV)



## Inquilinos (renta bruta)



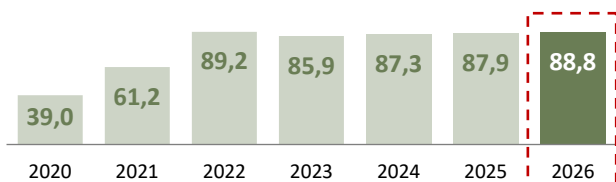
Apalancamiento medio (LTV): 43,4%

Ingresos: 83,5% alimentación + 16,5% logístico

Ocupación actual: 100%

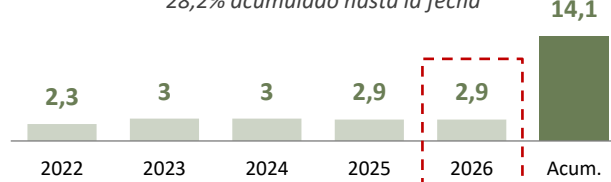
WAULT / WAULB: 41,2 / 10,4 años

## Métricas de rentabilidad

Evolución del GAV (€Mn)<sup>(1)</sup>

## Evolución de las distribuciones realizadas (€Mn)

28,2% acumulado hasta la fecha

TVPI<sup>(2)</sup> Sept 2026 1,30x

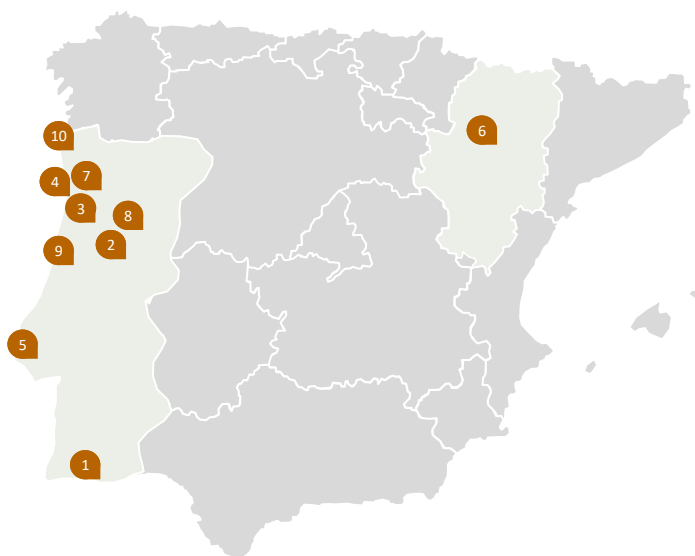
(1) GAV: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año. El dato de 2026 es a 30.06.2026, según informe de valoración de experto independiente (Cushman &amp; Wakefield).

(2) Valor de la inversión -&gt; (distribuciones realizadas + valor de la cartera) / desembolso realizado. Dato de NAV estimado en base a cuentas consolidadas a 30.09.2026: 51.156.527 €.

3  
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 <sup>(1)</sup> |
|---------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|
| <b>Activos</b>            | #        | 5     | 7     | 10    | 10    | 10    | 10    | 10                  |
| <b>- Alimentación</b>     | #        | 5     | 6     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9                   |
| % Total                   | %        | 100%  | 86%   | 90%   | 90%   | 90%   | 90%   | 90%                 |
| <b>- Logístico</b>        | #        | 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

La valoración de la cartera a 30 de Junio fue de **€88,8 M**, ligeramente por encima de diciembre 2025 de €87,9M, lo que supone un incremento del 1%, impulsado principalmente por el aumento del GRI derivado de las actualizaciones conforme al IPC.

La cartera mantiene un perfil muy estable, con un **83,5% de los ingresos procedentes de activos del sector de alimentación**, lo que refuerza su resiliencia en el contexto económico actual. El 16,5% restante procede del activo logístico operado por Luís Simões (Vila Nova de Gaia). El **apalancamiento financiero medio es del 43,4%**.

Durante el tercer trimestre de 2026, la cartera ha mantenido una ratio de ocupación del 100%. La duración media de los contratos de arrendamiento (WAULT) de la cartera es de 41,2 años, con un periodo de cumplimiento obligatorio (WAULB) promedio de 10,4 años, lo que asegura una excelente visibilidad de 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 unas **rentas brutas recurrentes anualizadas de 5,7 millones de euros**, que equivale a una rentabilidad bruta del **6,4%** sobre la valoración a 30 de junio de 2026.

Las condiciones favorables de inversión y la elevada previsibilidad de los flujos de caja han permitido cumplir los objetivos de distribución anual a los accionistas, superando de forma significativa la distribución media objetivo del 4,0% del capital invertido.

Las proyecciones de dividendos se mantienen alineadas con el escenario inicialmente previsto..

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 \_

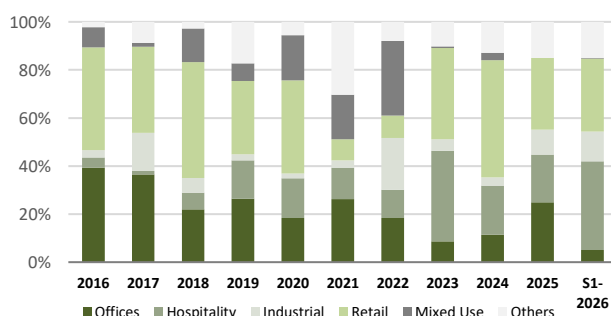
El sector retail en Portugal mantiene una evolución positiva, con un volumen de inversión en el primer semestre de 418M€. La inversión en retail representa más del 30% del total de la inversión inmobiliaria.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, y RIA 125 Retail Park (Olhão), con 17.000 m<sup>2</sup>.

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.

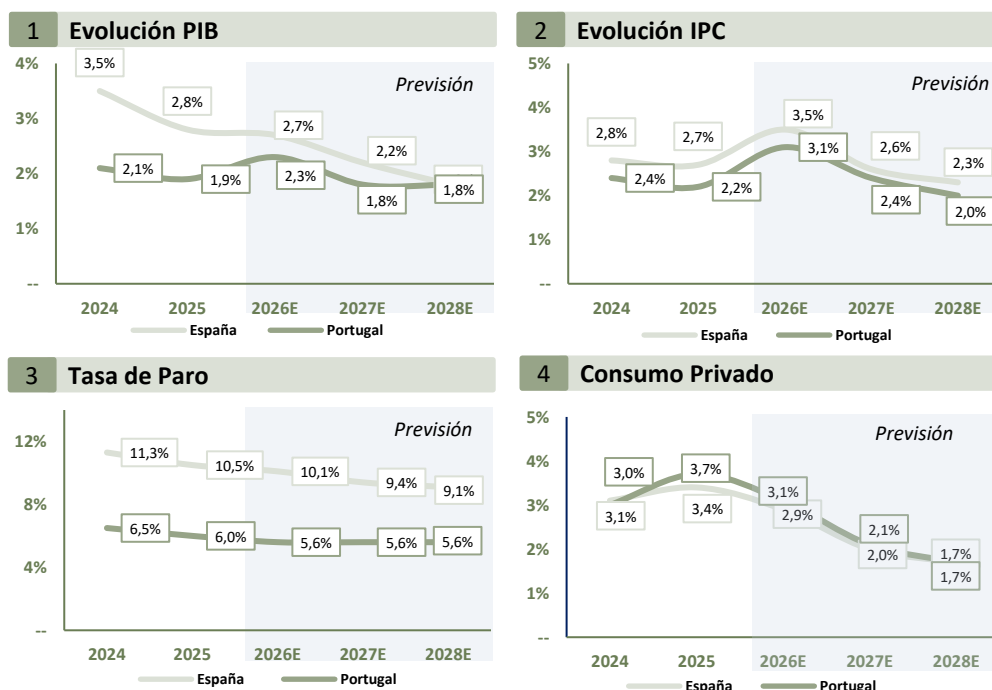
**Inversión por Segmento S1**





## 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.
- Se espera que la actividad económica en Portugal aumente un 2,3% en 2026 y que modere su ritmo hasta el 1,8% en 2027 y 2028. Se prevé que la economía portuguesa siga creciendo por encima de la zona del euro, si bien el diferencial de crecimiento con respecto a la unión monetaria se irá reduciendo, de acuerdo con las proyecciones de septiembre del BCE. El mayor ritmo de crecimiento previsto para 2026 refleja el impulso de los fondos del Plan de Recuperación y Resiliencia (PRR) y de las medidas presupuestarias, así como un comportamiento más positivo de las exportaciones.
- El mercado laboral se mantiene en una situación favorable, aunque la creación de empleo se irá desacelerando gradualmente en un contexto de flujos migratorios más reducidos que los observados en 2021-2024.
- Se proyecta que la inflación aumente hasta el 3,1% en 2026 y que posteriormente converja hacia niveles compatibles con la estabilidad de precios, situándose en torno al 2,4% en 2027 y al 2,0% en 2028. Esta trayectoria responde, en gran medida, al aumento de los precios de las materias primas energéticas en 2026 y a la corrección esperada en los años siguientes.
- El 10 de septiembre de 2026, el BCE subió los tipos de interés en 25 pb, hasta el 2,50%, ante los riesgos al alza sobre la inflación, y proyecta ahora que esta se mantenga por encima del 2% hasta 2028. Los actuales forwards de Euribor apuntan a unos costes de financiación más elevados en los próximos años, con tipos que se mantienen de forma consistente por encima del 3%.



Fuentes: Proyecciones del Banco de Portugal

Nota: La escalada del conflicto en Irán podría impulsar al alza los precios globales del petróleo y del gas, añadiendo presión adicional sobre la inflación y afectando negativamente al crecimiento económico tanto en Portugal como en el conjunto de la eurozona.

## 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

+€2.300 Mn

Distribuciones acumuladas

+20.000

Inversores



## 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.

## 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 Continente 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



## 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

