

Informe 2º Trimestre

2024



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 €86,4M	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 44,6%	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 2024.

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

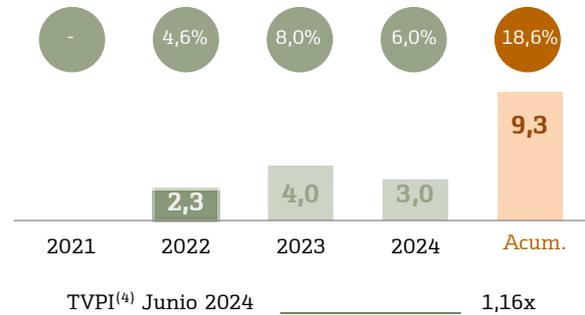
(2) Distribución media de caja a los inversores durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(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.

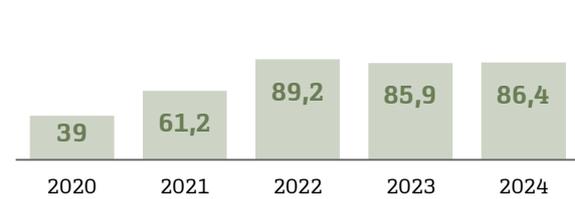
(4) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV última valoración) / desembolso total realizado.

Rentabilidad

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



Valor bruto de activos GAV (€M)



NOTA: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, excepto el dato de 2024, 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



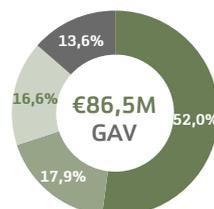
Visión global

Localización



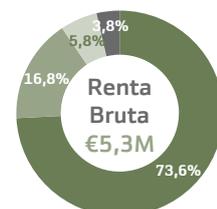
93,8% Portugal
6,2% España

Tipología



52,0% Supermercado gran superficie
17,9% Supermercado
16,6% Logística
13,6% Hipermercado

Inquilino



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



Evolución reciente del sector

La economía de la zona euro ha mostrado durante el primer semestre de 2024 signos de recuperación que podrían consolidarse en los próximos trimestres. La inflación continúa disminuyendo en el segundo trimestre, siendo el sector servicios donde más está costando encontrar la moderación en precios.

Tras mantener los tipos de interés estables durante nueve meses, el BCE decidió moderar la restricción monetaria debido a mejores perspectivas de inflación, una inflación subyacente más baja y condiciones de financiación aún restrictivas, reduciendo sus tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos, hasta el 4,25%.

Según el Banco de España, la actividad económica en el país fue superior a lo previsto en el primer trimestre y los indicadores disponibles para el segundo sugieren que el PIB ha seguido creciendo a un ritmo considerable, con una tasa de crecimiento intertrimestral de aproximadamente el 0,5%, debido, entre otros motivos, al dinamismo del sector del turismo, ya que se ha producido un aumento de turistas y mayor gasto medio por turista.

En comparación con las proyecciones de marzo, el crecimiento del PIB para 2024 se revisa al alza en 0,4 puntos porcentuales, hasta el 2,3% y se mantiene sin cambios para 2025 (1,9%) y para 2026 (1,7%). Por otra parte, la tasa de inflación general también se revisa al alza en 0,3 puntos porcentuales, hasta el 3% en 2024, y para 2025 y 2026 en 0,1 puntos porcentuales, hasta el 2% y el 1,8%, respectivamente.

El Banco de Portugal en su boletín económico de junio, estima un crecimiento entre el 2% y el 2,3% en los años 2024 a 2026, superando a la zona euro. La previsión de inflación cae al 2,5% este año, al 2,1% en 2025 y al 2% en 2026, reflejando menores presiones externas e internas sobre los precios. El mercado laboral sigue evolucionando favorablemente, con un aumento anual del empleo del 0,9% hasta 2026. La tasa de desempleo se mantiene en el 6,6%.

En el segundo trimestre, la inversión inmobiliaria en España alcanzó los €5,1 mil millones, mostrando un leve descenso tanto a nivel interanual como trimestral. El sector hotelero continúa siendo el mayor atractivo para los inversores, representando el 33,81% del total, seguido por el sector industrial (21,98%), retail (13,8%), residencial (10,39%) y oficinas (8,96%).

A pesar de la reciente primera bajada de tipos del BCE, se observa una actitud prudente en el mercado de inversión inmobiliaria. Sin embargo, el sector retail muestra señales positivas, respaldadas por un aumento en las visitas a los centros comerciales y las ventas por metro cuadrado. Con yields en máximos históricos, se anticipa un potencial de valorización para aquellos inversores capaces de gestionar eficazmente activos estratégicamente ubicados y con una oferta atractiva.

El comercio minorista, impulsado por las transacciones en centros comerciales, cerró el semestre con una inversión de 1.000 millones de euros, triplicando los 300 millones registrados en el mismo período del año anterior. Así, a mitad de año, este sector ya ha alcanzado el 93% de la inversión total de 2023, destacando por su rentabilidad y estabilidad en los ingresos.

En cuanto a Portugal, en el segundo trimestre de 2024, la inversión en el sector retail ha mostrado un crecimiento significativo, impulsado principalmente por el aumento del turismo y el dinamismo del mercado inmobiliario. La recuperación del turismo ha sido crucial, con el sector hotelero representando el 43% del volumen total de inversión, seguido por el retail con un 31% (Portugal News). Esta tendencia ha sido sostenida por la estabilidad de los tipos de interés y la inflación, lo que ha permitido que el mercado inmobiliario retome una dinámica positiva en todas sus áreas.



Operaciones realizadas y cartera actual

ORES Portugal concluyó su inversión durante el año 2022, estableciendo así, una cartera de 10 activos, de los cuales 9 están localizados en Portugal y 1 en España: un activo logístico adquirido en agosto de 2021 en Vila Nova de Gaia (Oporto), con una excelente ubicación; lindando con la autopista A1 (Oporto-Lisboa) y operado por Luis Simões (principal operador logístico portugués) y 9 supermercados, de los cuales 8 se ubican en Portugal (7 operados por Continente y 1 operado por Pingo Doce) y 1 en España (cuyo inquilino es Mercadona), adquiridos en tres transacciones en los meses de agosto de 2020, febrero de 2021 y la última adquisición - 3 supermercados en distintas localizaciones de Portugal -, que supuso el cierre del periodo de inversión del vehículo, realizada en noviembre de 2022.

La cartera de Ores Portugal cuenta con cuatro financiaciones cerradas a medida que se iban realizando las adquisiciones de los activos. El vencimiento de la mayoría de las financiaciones es agosto 2027 y se amortizará el 100% del importe inicial. En cuanto a la cobertura de tipos de interés la cartera está cubierta al 94% mediante diferentes instrumentos financieros (caps y swaps).

Características de la inversión

ORES Portugal cuenta con un portfolio de 10 activos de primer nivel, con una valoración agregada de 86,5 millones de euros y un apalancamiento medio del 44,6% a junio 2024.

Tras las últimas valoraciones, la cartera ha experimentado una revalorización del 0,7% en relación con las valoraciones anuales de diciembre, lo que refleja una cierta recuperación del mercado y estabilización de las yields.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados concentra actualmente el 83,2% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual. El 16,8% restante corresponde al activo logístico localizado en Vila Nova de Gaia y operado por Luis Simões.

Durante el segundo trimestre de 2024, se han cobrado el 100% de las rentas facturadas. La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa en los 43,2 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) de 12,6 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros. La totalidad de los contratos se encuentran indexados a IPC (relevante ante el escenario inflacionista global a corto y medio plazo), si bien es cierto que algunos de ellos tienen limitaciones en la subida máxima permitida. En cuanto al ratio de ocupación, a día de hoy, se sitúa en el 100%.



Resumen cartera de inversión

Concepto	Unidad	2020	2021	2022	2023 ⁽¹⁾	2024 ⁽¹⁾
Activos	#	5	7	10	10	10
- Alimentación	#	5	6	9	9	9
% Total	%	100%	86%	90%	90%	90%
- Otros	#	0	1	1	1	1
Cifra de Negocios (anual)	€M	2,3M	3,3M	5M	5,2M	-
GAV	€M	39M	59,8M	88	85,9	86,5
LTV	%	43,8%	43%	46%	45%	45%
EPRA NAV	€M	49,1	53,5	56,2	50,3	48,7
EPRA NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	4,01	3,87

(1) Datos a 30.06.2024

Estrategia de inversión y rentabilidad

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas recurrentes de €5,3M en términos anualizados (equivalente a una rentabilidad bruta del 6,2% sobre valoración de junio 2024).

Las condiciones positivas en las que se ha invertido la cartera actual y la elevada previsibilidad de la generación de caja de los activos actualmente en cartera han ayudado a alcanzar los objetivos fijados en términos de distribución anual para los accionistas, por lo que se está cumpliendo el objetivo de la sociedad fijado en el 4,0% de retorno anual medio. Las proyecciones de dividendo se mantienen sin alteraciones a lo previsto.

Por este motivo, la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de mayo de 2024, aprobó una distribución de €3,0M (€0,6M serán con cargo a reservas y €2,4M devolución de año). Esta distribución representa un 6% del capital aportado por los inversores, y fue abonada a finales del mes de mayo. En total, Ores Portugal ha repartido un acumulado de €9,3M, lo que supone un 18,6% del capital. El Consejo de Administración considera que con este reparto actúa de forma prudente y diligente, ya que le permite cumplir con una política prudente de gestión de la tesorería de la sociedad, pero reconociendo también una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas.

Impacto de las inversiones

Transformar nuestra Sociedad

En Bankinter Investment somos conscientes de que cada decisión que tomamos tiene un reflejo en nuestro entorno. Nuestro objetivo es contribuir a una transformación positiva en nuestra Sociedad, gestionando el capital de los clientes a través de inversiones que, además de buscar un retorno financiero, hagan realidad proyectos, significativos y tangibles.

Desde nuestros inicios en 2016, trabajamos incansablemente junto con nuestros socios para generar valor y un impacto positivo para la Sociedad, ayudando a resolver los desafíos del presente y futuro a través del ahorro de las familias.

Los resultados que logramos a través de nuestros vehículos son tan reales como nuestro compromiso con la Sociedad. Prueba de ello, son los desarrollos, complejos e infraestructuras que generan un impacto real y medible.



**Queremos dejar un mundo
mejor del que nos hemos
encontrado.**

Un legado para el futuro

Inversiones de las que sentirse orgulloso

Nuestros clientes son partícipes de una manera diferente de invertir, contribuyendo a desarrollar respuestas que impulsan la innovación y el bienestar de las personas.

Juntos, estamos escribiendo historias reales de progreso, responsabilidad y cambio positivo que perdurará mucho tiempo después de nosotros.

Somos conscientes de que esto exige una labor constante y efectiva, por ello, a lo largo de este año llevaremos a cabo varias acciones poniendo de manifiesto nuestro compromiso real en torno al impacto a las que iremos dando difusión: testimonios de historias reales sobre el impacto positivo de nuestras inversiones, programas de innovación, de apoyo al talento y a la educación, entre otras.

Inversiones reales. Impacto tangible



Fomentamos la independencia energética y las energías limpias.

1.845

GWh generados en 2023

+500.000

Hogares consumo equivalente

+260.000

Toneladas de CO₂ evitadas



Impulsamos el valor empresarial y la generación de empleo.

7.900

Millones de euros invertidos

+7.000

Empleos directos



Apostamos por la educación como catalizador de progreso.

3.489

Camas en residencias

30.000

Niños en guarderías en el norte de Europa



Desarrollamos infraestructuras modernas.

+7.500.000

Kilómetros fibra desplegada

5.867

Puntos de carga para vehículos eléctricos



Incentivamos la tecnología como factor transversal.

+3.000

Compañías pioneras en innovación

+400

Compañías de biotecnología aplicada a la salud



Optimizamos el sector inmobiliario.

1.311

Viviendas de alquiler asequible

+900.000

M2 de centros logísticos eficientes energéticamente

Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras consolidadas

+€4.800Mn

Capital comprometido

+€7.900Mn

Capital invertido

+€1.000 Mn

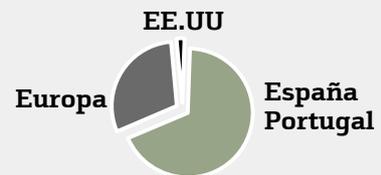
Distribuciones acumuladas

>10.000

Inversores

Equipo global y diverso

Cartera de inversión

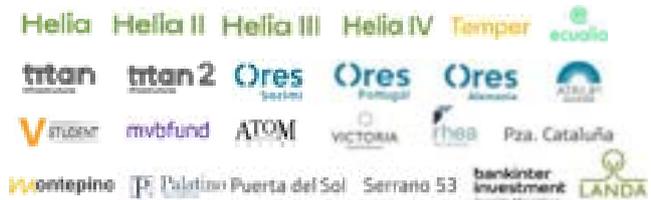


11 sectores

361 activos

14 países

24 fondos gestionados



Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de nuevo vehículo de inversión, Landa Fund FCR.** Vehículo cuya política de inversión es la compra de fincas agrícolas de regadío en España y Portugal. Contamos como socio en exclusividad con *Nuveen Natural Capital*. La firma líder mundial en la gestión de activos agrícolas, con presencia en Australia, Latinoamérica, EE.UU y ahora Iberia, de la mano de Bankinter Investment.
- **SCRs familiares:** Seguimos desarrollando y estructurando vehículos de inversión en capital riesgo con gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y diseñados a medida de sus accionistas (patrimonios familiares).
- **Potenciamos la propuesta de valor:** Existen varias oportunidades en análisis cuyo objetivo es que se materialicen y comercialicen durante 2024 a través de diferentes vehículos: tecnología en Europa y EEUU, inmobiliario global, residencias de estudiantes, venture capital y capital riesgo, entre otros.



Si está interesado en recibir más información puede contactar con su banquero o su agente Bankinter.

Hemeroteca Bankinter Investment

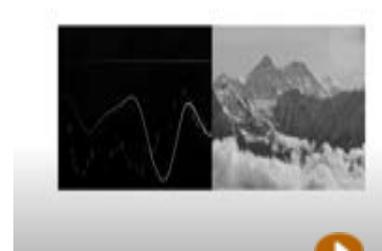
Videos Inversión Alternativa



Nueva Gestora Bankinter Investment



Activos Bankinter Investment



Invierta con los 5 sentidos



Investors Day 2023



¿Puede una inversión hacerte sentir orgulloso?



Un legado para el futuro



SONAE SIERRA: socio experto en superficies comerciales

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 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





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

