

Informe 3<sup>er</sup> Trimestre

2024



## Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía España y Portugal	Formato SIGI
Fecha lanzamiento 12/2019	Capital €50 M <sup>(1)</sup>	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% <sup>(2)</sup>	TIR Neta objetivo >6,0% <sup>(3)</sup>	Socio Gestor 

NOTA: Datos a 30 de septiembre de 2024.

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

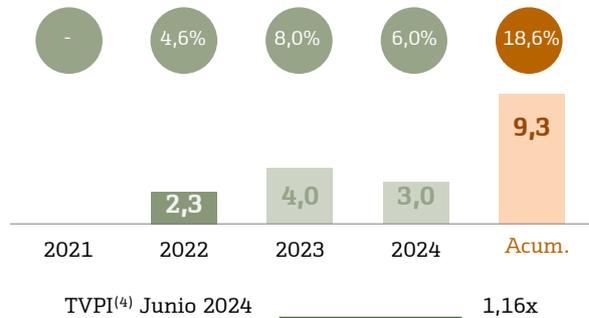
(2) Distribución media de caja a los inversores durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(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.

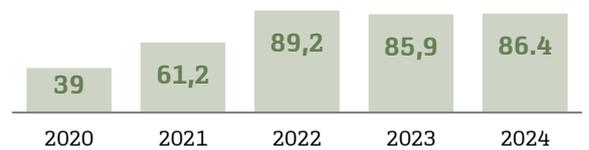
(4) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV última valoración) / desembolso total realizado.

## 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



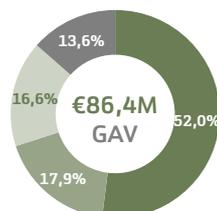
## Visión global

### Localización



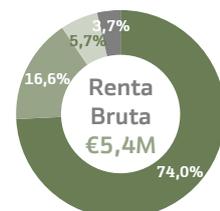
93,8% Portugal  
6,2% España

### Tipología



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

### Inquilino



74,0% Continente  
16,6% Luis Simoes  
5,7% Mercadona  
3,7% Pingo Doce



## Evolución reciente del sector

La economía europea experimentó un crecimiento moderado en el tercer trimestre de 2024, con una inflación proyectada de un 2,5% para el final del año, comparada con el 5,4% en 2023. Esta disminución se atribuye principalmente a la reducción en los precios de la energía y de los alimentos. Sin embargo, la inflación subyacente permanece elevada, especialmente en el sector servicios, impulsada por presiones salariales y de costos.

El PIB real de la zona euro se espera que crezca un 0,8% en 2024, lo que indica una recuperación paulatina. Este progreso se apoya en un mercado laboral fuerte, caracterizado por bajas tasas de desempleo y políticas monetarias más flexibles que han mejorado la confianza de consumidores y empresas. Aunque las tasas de préstamo han disminuido ligeramente, se prevé un aumento en la inversión, particularmente en el sector inmobiliario.

Según el Banco de España, se proyecta que el PIB español crezca un 2,3% en el cuarto trimestre de 2024, impulsado por el aumento del consumo de los hogares y la mejora del empleo. A pesar de que la inversión productiva se está recuperando gracias a los fondos europeos, aún no alcanza los niveles prepandémicos. La tasa media de inflación para 2024 se prevé en un 2,9%, algo superior a la media de la eurozona pero camino de la convergencia. El sector exterior tendrá un impacto mínimo en el crecimiento, y el turismo seguirá siendo un motor clave.

En comparación con las proyecciones de junio, las estimaciones actuales revisan al alza el crecimiento del PIB a lo largo del horizonte de proyección, alcanzando un 2,8% en 2024, 2,2% en 2025 y 1,9% en 2026, y la moderación gradual de la inflación.

La economía portuguesa también muestra un desempeño positivo, con un crecimiento del PIB proyectado del 1,7% en 2024, 2,1% en 2025 y 2,0% en 2026, superando las estimaciones de la Eurozona (0,8%, 1,5% y 1,4% respectivamente). Este crecimiento se apoya en la recuperación del sector turístico y en una fuerte demanda interna.

El mercado laboral se mantiene robusto, la tasa de desempleo bajó al 11,27% en junio, con proyecciones que indican una estabilidad de la tasa en torno al 11% en 2024. La inflación anual sigue en descenso, alcanzó el 2,5% en julio y se espera que se consolide en un promedio de 2,2% en 2024.

En cuanto al volumen de inversión inmobiliaria en España, ha superado los 8.300 millones entre enero y septiembre, un 15% anual más respecto del año anterior. El 53% de la inversión ha sido destinada a inmuebles relacionados con alojamiento y vivienda (hoteles y apartamentos turísticos, residencial en alquiler, flexy coliving, y residencias de estudiantes y ancianos). Del 47% restante, el 18% ha sido destinado a activos retail; el 16%, a oficinas; el 11%, a activos relacionados con el sector industrial y logístico, y un 2%, a otros usos.

En relación con Portugal, la inversión inmobiliaria ha experimentado un notable crecimiento, alcanzando un total de 357 millones de euros en el tercer trimestre, lo que suma 1.048 millones de euros en total para 2024. Al desglosar esta inversión por sectores, el 59% corresponde al sector retail, seguido por el 20% en oficinas, el 10% en logística, y el resto en hoteles y otros sectores. Este aumento se debe, en gran parte, a la recuperación del sector turístico, el incremento en la demanda de propiedades residenciales y el uso efectivo de los fondos europeos para impulsar reformas estructurales. Las tendencias actuales sugieren que el mercado inmobiliario en Portugal se mantendrá robusto, con expectativas de crecimiento sostenido en los próximos años.



## 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. Entre estos activos 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.

Además, la cartera incluye 9 supermercados. 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 periodo de inversión del fondo.

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 del primer semestre de 2024, comparado con el mismo periodo de 2023, se registró un notable incremento del 49,1% en el resultado neto, (€291k Junio '23 a €434k en Junio '24). Este aumento refleja varios factores clave: los ingresos netos crecieron un 4,0%, impulsados por el ajuste del IPC en los contratos de arrendamiento. Por su parte, el EBITDA aumentó un 7,8%, debido en gran medida a la reducción de las comisiones de gestión, calculadas en base al valor neto de los activos (NAV). El gasto financiero también disminuyó, en línea con la reducción de los tipos de interés observada en los últimos meses. En definitiva, el resultado neto mostró un crecimiento significativo del 49,1% en comparación con el año anterior.

## Características de la inversión

ORES Portugal gestiona un portfolio formado por 10 activos de alta calidad, con un valor agregado de 86,4 millones de euros y un apalancamiento medio del 44,6% a junio de 2024. Tras las últimas valoraciones, la cartera ha mostrado una apreciación del 0,7% en comparación con las valoraciones anuales de diciembre, reflejando una leve recuperación del mercado y una estabilización de las yields.

La mayor parte de los ingresos de la cartera, un 83,2%, proviene de activos en el sector de hipermercados y supermercados, lo que aporta una gran estabilidad en el contexto económico actual. El 16,8% restante corresponde a un activo logístico situado en Vila Nova de Gaia, operado por Luis Simões.

Durante el tercer trimestre de 2024, se ha logrado cobrar el 100% de las rentas emitidas. La duración media de los contratos de arrendamiento (WAULT) de la cartera es de 43 años, con un periodo de cumplimiento obligatorio (WAULB) promedio de 12,4 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. Por último, la cartera mantiene un ratio de ocupación del 100% en la actualidad.

3  
2024

## Resumen cartera de inversión

Concepto	Unidad	2020	2021	2022	2023	2024 <sup>(1)</sup>
<b>Activos</b>	#	5	7	10	10	10
- <b>Alimentación</b>	#	5	6	9	9	9
% Total	%	100%	86%	90%	90%	90%
- <b>Otros</b>	#	0	1	1	1	1
Cifra de Negocios (anual)	€M	2,3M	3,3M	5M	5,2M	-
GAV	€M	39M	59,8M	88,0M	85,9M	86,4M
LTV	%	43,8%	43%	46%	45%	45%
EPRA NAV	€M	49,1M	53,5M	56,2M	50,3M	49,9M
EPRA NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	4,01	3,97

(1) Datos a 30.09.2024

## Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ORES Portugal genera actualmente unas rentas brutas recurrentes de 5,4 millones de euros en términos anualizados, lo que equivale a una rentabilidad bruta del 6,2% sobre la valoración de junio de 2024.

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.

En total, ORES Portugal ha distribuido hasta la fecha 9,3 millones de euros, lo que supone un 18,6% del capital invertido.

## 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 m<sup>2</sup>
- Luis Simões



### 8 Continente Guarda Guarda

- 11 / 2022
- Super de gran superficie
- Freguesia S. Vicente, R. do Ferrinho
- 4.811 m<sup>2</sup>
- Continente



### 9 Continente Modelo Catanhede Catanhede

- 11 / 2022
- Super de gran superficie
- R. Chão do Conde
- 4.949 m<sup>2</sup>
- Continente



### 10 Continente Modelo Ponte de Lima Ponte de Lima

- 11 / 2022
- Super de gran superficie
- R. Conde de Aurora
- 4.893 m<sup>2</sup>
- Continente

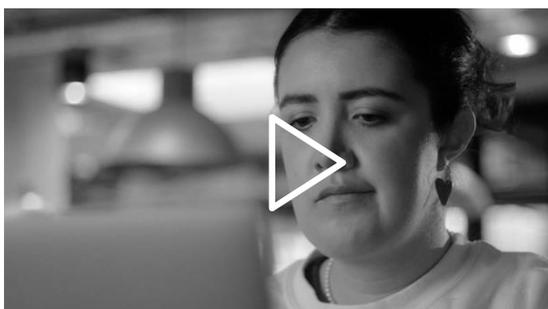
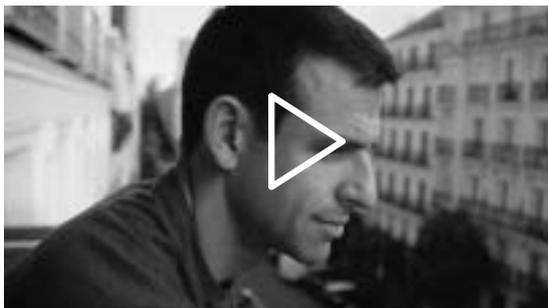


## Impacto de las inversiones

Inversiones reales, Impacto tangible.  
*historias*

El valor diferencial de la Inversión Alternativa de Bankinter Investment es invertir en activos reales y tangibles que tienen un impacto directo en el bienestar de la sociedad y en la vida de personas como Albert, Brenda, Rafael, Borja o Álvaro.

### Conoce sus historias.



## Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal

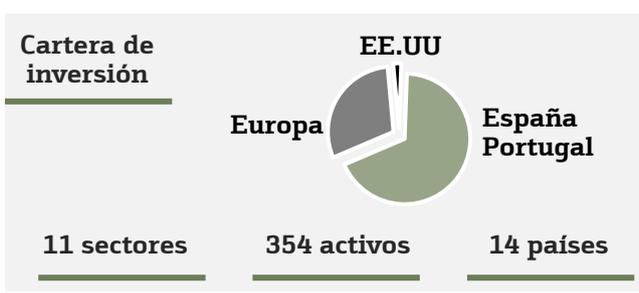


Cifras consolidadas

Equipo global y diverso

25 fondos gestionados

<b>+€4.900Mn</b>	<b>+€7.900Mn</b>
Capital comprometido	Capital invertido
<b>+€1.000 Mn</b>	<b>&gt;10.000</b>
Distribuciones acumuladas	Inversores



## Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Horizon Estate.** Vehículo de inversión inmobiliario global, cuya política de inversión se centra en la constitución de una cartera inmobiliaria diversificada por región, tipología de activos e inquilinos, bajo una estrategia de valor añadido. En este vehículo contamos con Partners Group como socio estratégico, una de las gestoras más relevantes a nivel mundial dentro del sector de la inversión alternativa.
- **SCRs individuales:** Seguimos desarrollando y estructurando vehículos de inversión en capital riesgo bajo un esquema de gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y estructurados a medida de los intereses de inversión 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 y 2025 a través de diferentes vehículos: tecnología en Europa y EEUU, residencias de estudiantes y capital riesgo, entre otros.



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

## 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

