bankinter investment

Ores Portugal

Informe 4º 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 €87,3	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 44,2%	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 Sierra Sonae

NOTA: Datos a 31 de diciembre de 2024.

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

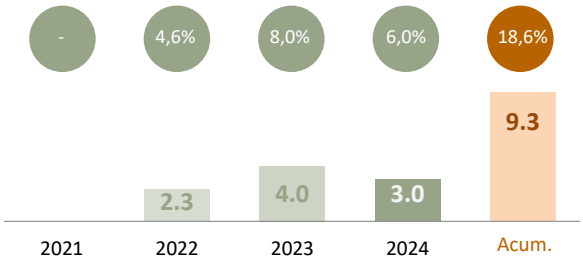
(2) Distribución media de caja a los inversores durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos.

(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.

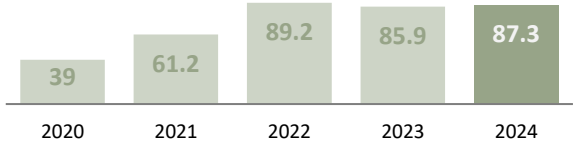
Rentabilidad

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



TVPI(4) Junio 2024 — 1,20x

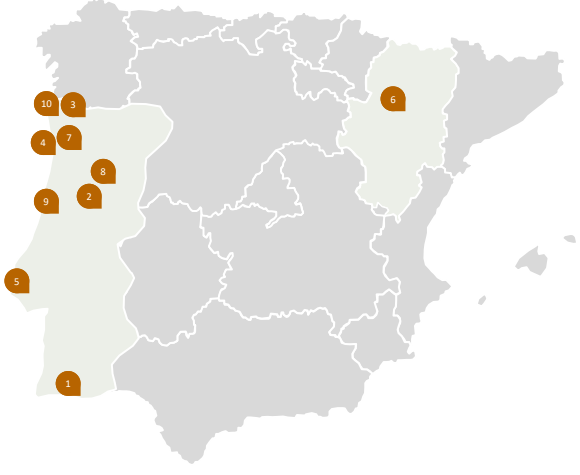
Valor bruto de activos GAV (€M)



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

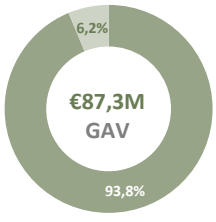
Localización de la cartera

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



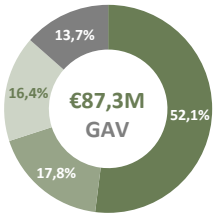
Visión global

Localización



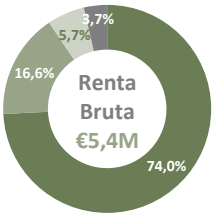
93,8% Portugal
6,2% España

Tipología



52,1% Supermercado gran superficie
17,8% Supermercado
16,4% Logística
13,7% Hipermercado

Inquilino



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

4

2024

Evolución reciente del sector _

En 2024, el Banco Central Europeo (BCE) cerró el año con 4 rebajas de los tipos de interés, un total de 1%, en un contexto donde el foco se ha trasladado de la inflación a la debilidad del crecimiento económico. La economía de la eurozona creció un 0,7%, afectada por la debilidad de la demanda y la inversión. Para 2025, se prevé un crecimiento del 1,1 %, impulsado por el consumo y una mejora de los salarios reales, mientras se estima una inflación del 2,1%. No obstante, los retos geopolíticos y estructurales seguirán representando factores de riesgo, aunque las políticas fiscales y los fondos europeos contribuirán a apoyar la recuperación.

Según los datos de *Oxford Economics* (1), España será una de las economías más dinámicas de la eurozona, con un crecimiento del 2,5% en 2025, a pesar de una desaceleración respecto al 3,1% de 2024. Los sectores de servicios y turismo seguirán siendo los principales motores, aunque su contribución se moderará. El mercado laboral terminó 2024 con buenos resultados, alcanzando unos niveles de desempleo más bajos desde 2008, y se espera un crecimiento del empleo del 1% en 2025. En cuanto a la inflación, que cerró en un 2,8% en diciembre, se anticipa que podría disminuir hasta niveles del 2,2% en 2025.

Por su parte, en Portugal, se prevé un crecimiento del 1,9 % en 2025, con el consumo interno y los fondos europeos como principales impulsores. Aunque el turismo seguirá siendo relevante, la demanda interna se perfila como el motor económico clave. En el tercer trimestre de 2024, el PIB creció un 0,2% de forma trimestral, con indicios de recuperación en el cuarto trimestre. La inflación cerró 2024 en un 3%, pero se espera que caiga por debajo del 2 % en 2025. A pesar de los riesgos, se anticipa que el consumo podría superar las expectativas.

La inversión inmobiliaria en España cerró 2024 con un volumen cercano a los 14.000 millones de euros, un aumento del 20% respecto al año anterior, superando ligeramente la media de los últimos diez años. El cuarto trimestre fue el más activo, concentrando el 36% de la inversión total. Los fondos de inversión internacionales tomaron más protagonismo, pasando del 9% en 2023 al 18% en 2024, mientras que la inversión nacional lideró con un 55%. Además, la inversión de Latinoamérica creció significativamente, destacando el sector oficinas. En cuanto a ubicación, la inversión fuera de Madrid y Barcelona también aumentó su participación, representando el 52% del volumen total de inversión, según datos de *CBRE* (2).

Por sectores, el residencial lideró la inversión con un 31%, destacando especialmente el último trimestre, seguido del sector hotelero con un 23% y el retail, que experimentó un crecimiento del 137% respecto al año anterior. El sector de oficinas acumuló 1.600 millones de euros, con un crecimiento del 26%, mientras que el industrial y logístico alcanzaron 1.400 millones de euros. A pesar de la concentración en Madrid y Barcelona en algunos sectores, la inversión se diversificó hacia otras ubicaciones, especialmente en el sector industrial y logístico. En general, la inversión muestra señales de recuperación y se esperan condiciones más favorables para 2025.

En 2024, la inversión inmobiliaria en Portugal alcanzó los 2.170 millones de euros, lo que representa un aumento del 28% con respecto al año anterior, destacando especialmente la segunda mitad del año. El sector retail fue el más atractivo, concentrando la mitad del volumen total invertido, seguido del sector hotelero, que representó casi una cuarta parte. En términos de ocupación, el sector de oficinas experimentó un notable aumento, con un incremento del 120% en Lisboa y del 33% en Oporto. El mercado de retail continuó su tendencia alcista, con un aumento del 15% en nuevas aperturas, mientras que el sector industrial y logístico también registró un aumento en la actividad ocupacional del 36% en los primeros tres trimestres de 2024.

En general, 2024 fue un año de notable actividad en el sector inmobiliario en Portugal, con un fuerte interés por parte de los inversores en diversos segmentos, y un desempeño positivo en los sectores de retail, industrial y hotelero.

(1) *Oxford Economics* es una de las principales firmas independientes de asesoría económica global
(2) *CBRE* es una de las principales empresas globales de servicios y consultoría en el sector inmobiliario

4

2024

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.

La cartera esta 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.

Características de la inversión _

ORES Portugal gestiona un portfolio formado por 10 activos de alta calidad, con un valor agregado de 87,3 millones de euros y un apalancamiento medio del 44,2% a diciembre de 2024. En términos anuales, la cartera ha registrado una revalorización del 1,64% respecto a diciembre de 2023. Frente a las valoraciones de junio de 2024, la revalorización ha sido del 0,95%, reflejando una tendencia de estabilización en las yields.

La mayor parte de los ingresos de la cartera, un 83,4%, proviene de activos en el sector de hipermercados y supermercados, lo que aporta una gran estabilidad en el contexto económico actual. El 16,6% restante corresponde al activo logístico situado en Vila Nova de Gaia, operado por Luis Simões.

Durante el cuarto trimestre de 2024, la cartera ha mantenido un ratio de ocupación del 100%. La duración media de los contratos de arrendamiento (WAULT) de la cartera es de 42,9 años, con un periodo de cumplimiento obligatorio (WAULB) promedio de 12,1 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.

4
2024

Resumen cartera de inversión _

Concepto	Unidad	2020	2021	2022	2023	2024
Activos	#	5	7	10	10	10
- Alimentación	#	5	6	9	9	9
% Total	%	100%	86%	90%	90%	90%
- Logístico	#	0	1	1	1	1
Cifra de Negocios (anual)	€M	2,3M	3,3M	5,0M	5,2M	5,4M
GAV	€M	39,0M	61,3M	89,2M	85,9M	87,3M
LTV	%	44%	42%	43%	45%	44%
EPRA NAV	€M	49,1M	53,5M	56,2M	50,3M	50,8M
EPRA NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	4,01	4,03

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 diciembre 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
5.116m²
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
2.545m^2
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

Bankinter Investment _

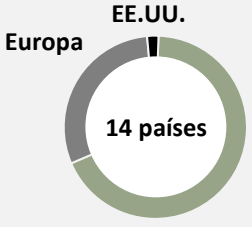
Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal

Cifras consolidadas

+€5.000Mn Capital comprometido	**+€7.300Mn** Capital invertido
+€1.190 Mn Distribuciones acumuladas	**>14.700** Inversores

Equipo global y diverso

Cartera de inversión



- 11 sectores
- 362 activos
- 14 países

26 fondos de inversión

Helia | Helia II | Helia III | Helia IV | Temper | ecualia
ttan | ttan 2 | Ores Socimi | Ores Portugal | Ores Alemania | ATRIUM
STUDENT | mvbfund | ATOM | VICTORIA | rhea | Pza. Cataluña
montepino | Palatino | Puerta del Sol | Serrano 53 | bankinter investment | LANDA
Horizon ESTATE | orion

Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Orion Fund**. Vehículo de inversión enfocado en fondos que invierten en compañías de venture capital que empleen la tecnología como palanca de cambio en los modelos de negocio tradicionales. En este vehículo contamos de nuevo con Kanoar Ventures como socio estratégico, en el segundo fondo enfocado en el segmento de Venture Capital que promovemos conjuntamente.

- SCRs colectivas: hemos lanzado 3 nuevas SCRs específicamente para nuestros clientes en País Vasco, Cataluña y la zona de Levante / Baleares con un objetivo de inversión diversificado a nivel sectorial y geográfico y donde pretendemos que al menos el 20% del capital de cada una de ellas esté destinado a invertir y contribuir en el desarrollo del entramado empresarial de las zonas en cuestión.

- **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 fase avanzada de análisis cuyo objetivo es que se materialicen a lo largo de 2025 a través de diferentes vehículos: residencias de estudiantes, capital riesgo o diversas oportunidades inmobiliarias entre otros.

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