

Informe 1^{er} 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 €85,9M	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 44,9%	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 31 de marzo de 2024.

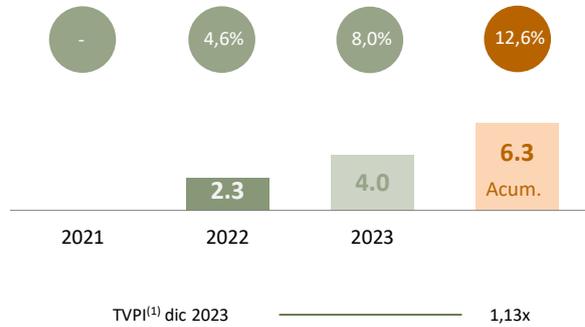
(1) Capital inicial desembolsado. El capital actual es de €49M, por capital no invertido devuelto.

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

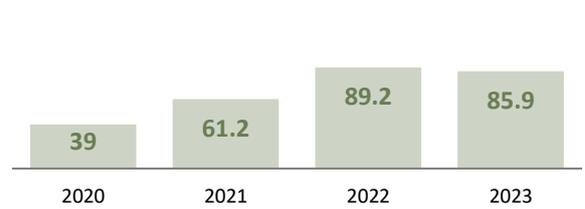
(3) Para el cálculo de la TIR se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones de capital) y el EPRA NAV final de la Sociedad.

Rentabilidad

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



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



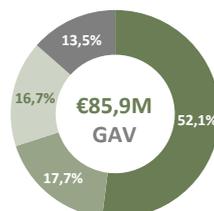
Visión global

Localización



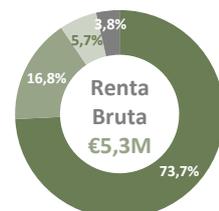
93,9% Portugal
6,1% España

Tipología



52,1% Supermercado gran superficie
17,7% Supermercado
16,7% Logística
13,5% Hipermercado

Inquilino



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



Evolución reciente del sector —

Tras un crecimiento moderado el año pasado, la economía de la UE inició 2024 con mayor atonía de lo previsto. Las previsiones de la Comisión Europea revisan a la baja el crecimiento para 2024, con una proyección de 0,9% para la UE y 0,9% para la zona euro. Aunque se espera un crecimiento gradual a partir del segundo semestre de 2024, persisten incertidumbres debido a las tensiones geopolíticas y los riesgos climáticos. La inflación, por su parte, se espera que disminuya más rápido de lo previsto, con una proyección de 3,0% y 2,5% para la UE en 2024 y 2025, y 2,7% y 2,2% para la zona euro en el mismo periodo. Sin embargo, los riesgos económicos continúan, incluidos los relacionados con las tensiones geopolíticas y los posibles impactos en los suministros y la producción.

No obstante, los bancos centrales han relajado sus políticas monetarias ante la tendencia positiva a la baja de la inflación, marcando el inicio de una posible bajada del Euribor para los años venideros.

En cuanto a la economía española, ha experimentado un crecimiento en el primer trimestre de 2024 del 0,3%, ligeramente superior al de la Eurozona. Un crecimiento impulsado por el fuerte desempeño del sector servicios, especialmente en el ámbito del turismo, la demanda interna y el auge del sector digital. El arranque positivo del mercado laboral en enero de 2024 impulsa los ingresos reales de los hogares y beneficia al consumo interno.

En cuanto a la inflación, su variación anual se ha ido moderando, pasando de un 5,7% en diciembre de 2022, al 3,1% en este mismo periodo de 2023. Según C&W en 2024 y 2025 alcanzará un 1,4% y 2,1% de variación respectivamente.

El sector retail experimentó un crecimiento del 1,5% en las ventas en comparación con el mismo período del año anterior. Este crecimiento se vio impulsado principalmente por la recuperación del consumo interno. Las tiendas físicas siguen siendo el canal de venta dominante en el sector retail, con un 75% de las ventas totales.

El sector de alimentación sigue siendo el sector más importante del retail, con un 30% de las ventas totales, seguido del sector de la moda, con un 20% de las ventas totales.

En cuanto a la inversión en retail en España, ésta continúa al alza. El volumen de inversión en espacios comerciales entre enero y marzo se situó en doscientos millones de euros, según el Snapshot Retail de Knight Frank. Del total, el 47% del volumen de inversión corresponde a operaciones en centros comerciales mientras que el 30% corresponde a operaciones que implicaban supermercados y el 23% a high street.

En el primer trimestre, la rentabilidad de este tipo de inmueble continuó estable: los “yields” fueron del 5,5%, del 4,5% y del 3% en parques comerciales, centros comerciales y high street, respectivamente. La inversión se está concentrando en las zonas prime, donde los locales son más escasos y la demanda es mayor, al tener una alta afluencia de público. “Tanto inversores como operadores siguen apostando por los formatos Flagships y locales súper prime, sector que está batiendo récords”, apunta Elaine Beachill, directora de retail capital markets&flagships de Knight Frank.

Por otra parte, la economía portuguesa mantiene un crecimiento estable, con un aumento del PIB del 1,2% en el primer trimestre de 2024 y una proyección del 2,1% para 2025. La demanda interna es impulsada por el aumento de las inversiones y las exportaciones. El desempleo se reduce al 6,2%, la tasa más baja desde 2008, con la creación de empleo concentrada en los sectores de servicios y turismo.

Respecto a la inflación, el banco central portugués augura que disminuirá al 2,4 % en 2024, pese a los efectos temporales de los precios de los alimentos y la energía sobre este índice.

En cuanto a la inversión, Portugal se consolida como un destino atractivo para la inversión extranjera, especialmente de inversores provenientes de Europa, América del Norte y Brasil. Concretamente, el sector retail en el primer trimestre de 2024 experimentó una recuperación moderada, con un crecimiento en las ventas y una disminución de la tasa de desocupación. Además, las ventas minoristas crecieron un 3,5%, en comparación con el mismo trimestre del año anterior y la tasa de desocupación se redujo al 5,2%.



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 Sigi 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).

El análisis financiero del año 2023, en contraste con el 2022, se ve claramente influenciado por la inclusión en el portafolio de los activos de Project Musketeers. Este cambio notable destaca varios aspectos: los ingresos netos aumentaron en un 49,3%, impulsados por los ingresos de los tres nuevos activos y el incremento del IPC en los contratos de arrendamiento. En cuanto al EBITDA, se registró un aumento significativo del 74,7%, atribuible principalmente a la reducción de los costes legales relacionados con la adquisición y financiación de la filial portuguesa, Investabroad, que alberga los tres nuevos activos. Sin embargo, el gasto financiero experimentó un aumento debido a la subida de los tipos de interés y la inclusión del portafolio de Musketeers. En resumen, el resultado neto del ejercicio mostró un incremento del 35,6% en comparación con el año 2022.

Evolución de la cotización de la acción y EPRA NAV



Características de la inversión

ORES Portugal cuenta con un portafolio de 10 activos de primer nivel, con una valoración agregada de 85,9 millones de euros y un apalancamiento medio del 44,9% a marzo 2023.

Tras las últimas valoraciones, la cartera ha experimentado una caída del 2,2% en relación con las valoraciones semestrales de junio y un 3,8% si comparamos con las anuales de diciembre de 2022. Esta bajada está principalmente motivada por una subida de las “yields” de +25bps, en línea con el mercado, si bien se han amortiguado por la indexación de las rentas que ha incrementado el GRI en un 1,7%.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados concentra actualmente el 76% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual. El 24% restante corresponde al activo logístico localizado en Vila Nova de Gaia y operado por Luis Simões.



Durante el primer 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 43,8 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) de 12,9 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⁾
Activos	#	5	7	10	10
- Alimentación	#	5	6	9	9
% Total	%	100%	86%	90%	90%
- Otros	#	0	1	1	1
Cifra de Negocios (anual)	€M	2,3M	3,3M	5M	5,2M
GAV	€M	39M	59,8M	88	85,9
LTV	%	43,8%	43%	46%	45%
EPRA NAV	€M	49,1	53,5	56,2	50,3
EPRA NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	4,01

(1) Datos a 31.12.2023

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 diciembre 2023).

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 rentabilidad y retorno 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, se propone en la Junta General de Accionistas a celebrar el 16 de mayo de 2024, una distribución de €3,1M (€0,6M serán con cargo a reservas y €2,5M devolución de agio). En total esta distribución representa un 6% del capital aportado por los inversores, y que, en caso de aprobación, sería abonada a finales de mayo. El Consejo de Administración considera que con esa propuesta de reparto actúa de forma prudente y diligente, ya que le permita cumplir con sus compromisos de pago, 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

	Cifras consolidadas	+€4.800Mn Capital comprometido	+€7.900Mn Activos bajo gestión		
	Equipo global y diverso	+€965Mn Distribuciones acumuladas	>10.000 Inversores		
	23 fondos gestionados	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">  Inversión Alternativa </td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">  Financiación Estructurada </td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">  Asesoramiento Corporativo </td> </tr> </table>		 Inversión Alternativa	 Financiación Estructurada
 Inversión Alternativa	 Financiación Estructurada	 Asesoramiento Corporativo			

10 sectores	361 activos	14 países
-------------	-------------	-----------



Novedades Bankinter Investment

- **Bankinter Investment Inversión Alternativa I, FCR:** Primer fondo de gestión delegada en activos reales con importes de inversión mínimos de €10.000. En comercialización durante 2024.
- **SCRs familiares:** 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: agricultura en España y Portugal, tecnología en Europa y EEUU, inmobiliario global y gestión del agua en España, entre otros.

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

Hemeroteca Bankinter Investment

Vídeos 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

Calendario Tentativo

2^o

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de
Actividad
del 1er trimestre
de 2024

Celebración de la
Junta General
Ordinaria de
Accionistas

Publicación de la
Distribución y
Pago del
Dividendo

3^{er}

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de Actividad
del segundo trimestre de 2024

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

