

# Informe Trimestral

## 1er Trimestre 2022

bankinter  
investment

## Resumen del Fondo

Activos objetivo	Inmuebles comerciales
Geografía	España, Portugal
Formato	SIGI
Fecha de lanzamiento	Diciembre 2019
Capital	€50,0M
- Bankinter	€5,9M
- Socio Gestor	€2,5M
Capital invertido	70%
Inversión (GAV)	€61,3M
Apalancamiento (LTV)	41,5%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	
Retorno anual medio objetivo <sup>(1)</sup>	>4,0%
TIR neta objetivo <sup>(2)</sup>	>6,0%

Nota: Datos a 31 de marzo de 2022.

## Rentabilidad

### Caja Generada

Si bien la Sociedad se encuentra en pleno periodo de inversión, a día de hoy ya se ha invertido un 70% de capital, lo que supone una elevada visibilidad de la generación de caja de los activos.

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas recurrentes de €3,3M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,5% sobre la inversión realizada hasta la fecha.

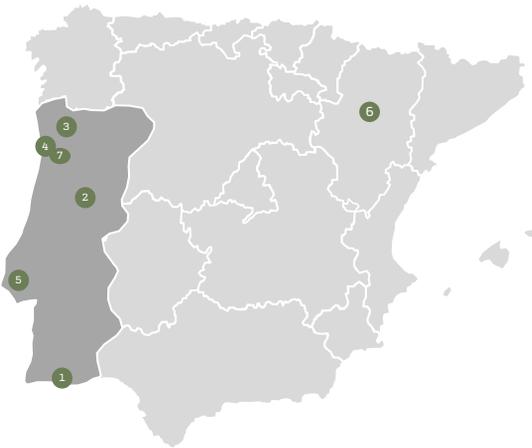
Las condiciones positivas en las que se ha invertido la cartera actual y la visibilidad en la generación de caja de los activos actualmente en cartera animan a ser optimistas respecto a alcanzar los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas.

### Valor bruto de activos – GAV (€M)



Nota: Valoración a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield).

## Localización de la cartera

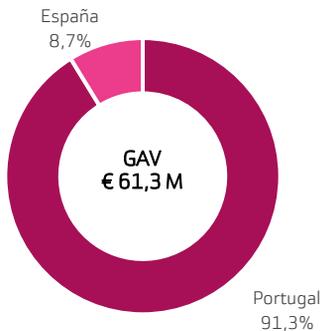


1. Continente Modelo Fato
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza
7. Luis Simões Logística

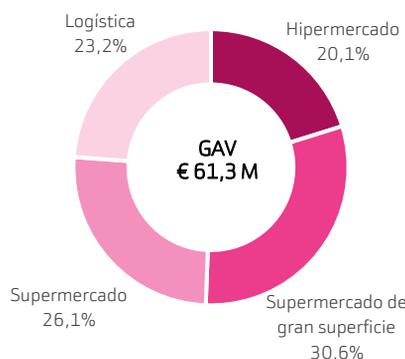
Nota: Datos a 31 de marzo de 2022.

## Desglose de la cartera

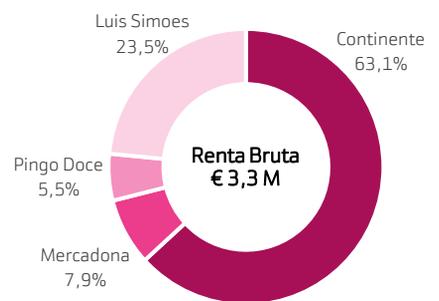
### Localización



### Tipología



### Inquilino



Nota: Datos a 31 de marzo de 2022.

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

2. 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.

## Evolución reciente del sector

El primer trimestre del año ha estado marcado por la prolongación de la pandemia, los problemas de suministro a nivel global y la invasión rusa en Ucrania. Esta conjunción de factores ha consolidado y acelerado la tendencia al alza de la inflación debido principalmente a la subida del gas natural y el petróleo, así como la desaceleración del crecimiento del PIB.

En España, en línea con las últimas previsiones de Funcas para 2022 y 2023, la inflación se situaría en 6,8% y 2,8% respectivamente. En este contexto, el consumo privado se vería lastrado por la pérdida de renta disponible de los hogares en términos reales. No obstante, el incremento en la tasa de ahorro acumulado durante la pandemia amortiguaría el descenso en la renta disponible. Todo ello, tendría un impacto en las estimaciones de crecimiento del PIB, situándose estas en 4,2% y 2,8% para 2022 y 2023, respectivamente.

Por su parte, el Banco de Portugal ha previsto un crecimiento del PIB de 4,9% en 2022 y converge en los años siguientes a tasas más cercanas al ritmo estimado de crecimiento de largo plazo: 2,9% en 2023 y 2,0% en 2024. Por otro lado, la inflación aumenta en 2022 a 4,0% y baja a 1,6% en 2023 y 2024. El incremento de la inflación en 2022 está asociada al alza en el precio de las materias primas, energía y a las restricciones en las cadenas de suministro globales.

En lo que respecta al comercio minorista, se espera que durante 2022 se recuperen las cifras de ventas y afluencias previas a la pandemia tanto en España como en Portugal. No obstante, ante el actual contexto macroeconómico, esta recuperación puede verse postergada hasta el año 2023.

Según la consultora inmobiliaria JLL, la inversión inmobiliaria total en España registró, en el primer trimestre de 2022 3.817 millones de euros, 141% más que en el mismo periodo del 2021, lo que pone en valor "la capacidad del sector inmobiliario español para atraer capital".

En materia de Commercial Real Estate (oficinas, logística y retail), la inversión se situó en el primer trimestre de 2022 en los 1.716 millones de euros. Esto supone un incremento del 191% respecto al mismo periodo del 2021 y un 7% superior a la registrada en el anterior trimestre.

La inversión acumulada en retail entre enero y marzo de 2022 ascendió a 428 millones de euros; un incremento del 113% en la comparativa anual y del 51% respecto al trimestre anterior. Destaca el subsegmento de los centros comerciales con 162,5 millones de euros invertidos. Este supera en un 333% el volumen del cuarto trimestre de 2021. Le siguen el sector de high street (con 153 millones de euros invertidos), los supermercados (107 millones de euros transaccionados) y los parques de medianas superficies. El foco de la inversión en retail sigue puesto en activos seguros (prime). Así, el producto core representó el 80% del total de las transacciones durante el primer trimestre de 2022.

Por su parte, en el plano logístico, el volumen de inversión durante el primer trimestre ha alcanzado los 865 millones de euros, lo que supone un incremento del 432% comparado con el mismo periodo del año anterior y una subida del 65% frente al cuarto trimestre de 2021. Se trata de la mejor cifra de inversión registrada en el segmento logístico en un primer trimestre desde 2017 y marca el mayor crecimiento interanual de los últimos cinco años. Cerca del 80% del total del volumen transaccionado en el trimestre corresponde a portfolios logísticos.

En relación con la actividad inversora en Portugal, el volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, y alternativos del primer trimestre se ha situado en 248 millones de euros. En la comparativa con el primer trimestre del año 2021, los sectores que más han incrementado, son el sector hotelero, con un 235% por encima y el sector logístico, con un incremento del 600%. El sector con más volumen son las oficinas con 137 millones de euros de inversión, seguido del sector hotelero, con una cifra de 47 millones de euros.

## Operaciones realizadas y cartera actual

La cartera de ORES Portugal, a día de hoy, se compone de un total de siete activos: un activo logístico adquirido el pasado agosto en Oporto, con una excelente ubicación; lindando con la autopista A1 (Oporto-Lisboa), operado y arrendado por Luis Simoes (principal operador logístico portugués) y seis supermercados de los cuales cinco se ubican en Portugal (4 Continente y 1 Pingo Doce) y 1 en España (Mercadona), adquiridos en dos transacciones en los meses de agosto de 2020 y febrero de 2021, respectivamente.

Desde el inicio de la actividad, ORES Portugal ha analizado cerca de 730 oportunidades por un valor cercano a €7.500M, con una elevada diversidad en cuanto al tipo y tamaño de los activos ubicados tanto en ciudades de España como de Portugal. De todas ellas, que incluyen tanto activos individuales como carteras de activos, más de 70 han sido sometidas al análisis exhaustivo del Comité de Inversiones de la Sociedad. La elevada presión competitiva de inversores institucionales y la agresividad en precio de algunos inversores, especialmente en activos ligados a alimentación, como los supermercados, ha resultado en un aumento de las valoraciones en el último año, motivo por el que se han desestimado algunas oportunidades. Cabe destacar que el objetivo de ORES Portugal es construir una cartera diversificada de activos, con ubicaciones urbanas en las principales ciudades de Portugal y España, con operadores de primer nivel y contratos de alquiler estables y a largo plazo.

## Principales características de la inversión

A cierre del primer trimestre del año, ORES Portugal cuenta con un portfolio de 7 activos de primer nivel, con una valoración agregada de €61,3M y un apalancamiento medio del 41,5%. A 31 de diciembre de 2021, la cartera de ORES Portugal se ha revalorizado un 7,0% respecto al ejercicio anterior (teniendo en cuenta los activos existentes a 31 de diciembre de 2020), demostrando su fortaleza en el contexto de mercado actual.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados concentra actualmente el 76,5% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual provocado por el Covid-19 y la invasión de Ucrania, puesto que su actividad se considera esencial. El 23,5% restante corresponde al activo logístico localizado en Vila Nova de Gaia y operado por Luis Simoes. Durante el primer trimestre del 2022, se han cobrado el 100% de las rentas facturadas. La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa por encima de los 4,2 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) cercano a los 16 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros. Asimismo, la tasa de ocupación se sitúa en el 100% en términos de renta.

## Estrategia de inversión y rentabilidad

Si bien la Sociedad se encuentra todavía en pleno periodo de inversión, al día de hoy ya se ha invertido un 70% de capital, lo que supone una elevada previsibilidad de la generación de caja de los activos.

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas recurrentes de €3,3M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,5% sobre la inversión realizada hasta la fecha. Cabe destacar que el 100% de las rentas de los contratos de Ores se encuentran indexadas al IPC, lo que supone un incremento anual en la renta garantizada.

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, animan a ser optimistas respecto a alcanzar los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas, por lo que la propuesta del Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas (que se celebrará el 05 de mayo de 2022) es de realizar una distribución de €2,3M (equivalente a un 4,6% del capital aportado por los inversores). Esta distribución se trata de la primera desde su lanzamiento y se realizará a través de la distribución de reservas, ya que la caja generada por la compañía es superior al resultado contable (fruto de las amortizaciones, que minoran resultado pero no drenan caja).

## Detalle de la cartera de inversión



**CONTINENTE MODELO FARO**  
Faro



**Fecha de adquisición** Agosto 2020  
**Tipo de activo** Mini-hiper  
**Localización** Prof. Antonio Pinheiro e Rosa 5  
**Área alquilable** 5.116 m<sup>2</sup>  
**Inquilinos principales** Continente



**CONTINENTE COVILHA**  
Covilhã



**Fecha de adquisición** Agosto 2020  
**Tipo de activo** Hiper-mercado  
**Localización** Serra Shopping  
Lugar Quinta do Pinheiro  
**Área alquilable** 6.054 m<sup>2</sup>  
**Inquilinos principales** Continente



**CONTINENTE BOM DIAS PRELA**  
Oporto



**Fecha de adquisición** Agosto 2020  
**Tipo de activo** Supermercado  
**Localización** Rua Henrique de Sousa Reis  
**Área alquilable** 2.583 m<sup>2</sup>  
**Inquilinos principales** Continente



**CONTINENTE MODELO MOZELOS**  
Mozelos



**Fecha de adquisición** Agosto 2020  
**Tipo de activo** Mini-hiper  
**Localización** Rua do Murado 292  
**Área alquilable** 5.113 m<sup>2</sup>  
**Inquilinos principales** Continente



**PINGO DOCE AMADORA**  
Reboleira



**Fecha de adquisición** Agosto 2020  
**Tipo de activo** Supermercado  
**Localización** Avenida Dom José I 43  
**Área alquilable** 2.351 m<sup>2</sup>  
**Inquilinos principales** Pingo Doce



**MERCADONA ZARAGOZA**  
Zaragoza



**Fecha de adquisición** Febrero 2021  
**Tipo de activo** Supermercado  
**Localización** Calle Francia s/n  
**Área alquilable** 2.545 m<sup>2</sup>  
**Inquilinos principales** Mercadona



**ALMACÉN LUIS SIMÕES**  
Vila Nova de Gaia



**Fecha de adquisición** Agosto 2021  
**Tipo de activo** Almacén Logístico  
**Localización** Rua das Indústrias, n.º 239 - 245  
**Área alquilable** 21.075 m<sup>2</sup>  
**Inquilinos principales** Luis Simões



Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper

## Calendario tentativo

### 2º Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del primer trimestre de 2022.
- Publicación de los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

### 3º Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del segundo trimestre de 2022.

## 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.

**bankinter  
investment**

---

Abrir la mente es capital.

Inversiones alternativas

Bankinter Investment  
Pº Eduardo Dato, 18  
28010 - Madrid (España)