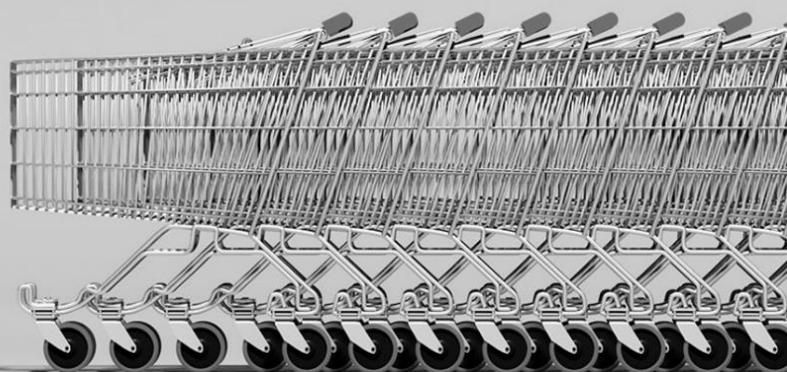




Informe Trimestral

2º 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)	€61,8M
Apalancamiento (LTV)	41,2%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	
Retorno anual medio objetivo ⁽¹⁾	>4,0%
TIR neta objetivo ⁽²⁾	>6,0%

Nota: Datos a 30 de junio de 2022.

Rentabilidad

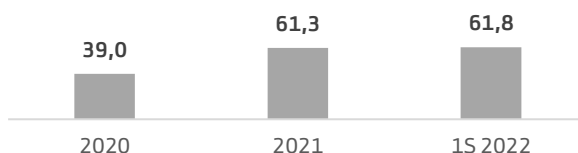
Caja Generada

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 €3,4M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,5% sobre la inversión realizada hasta la fecha.

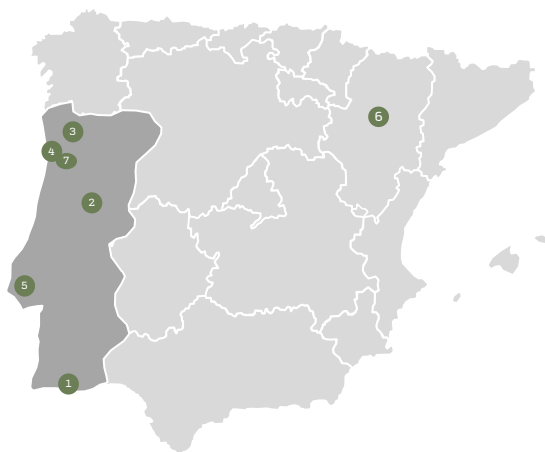
La Sociedad cuenta con una posición de caja saludable, motivo por el cual el Consejo de Administración aprobó en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2022, la distribución de un dividendo a través de distribución de reservas (ágio) de €2,3M en 2022, equivalente a un 4,6% del capital aportado por los inversores, que fue abonado en el mes de mayo.

Valor bruto de activos – GAV (€M)



Nota: Valoración a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield), salvo en el caso de 1S 2022 cuya fecha es de 30 de junio de 2022.

Localización de la cartera

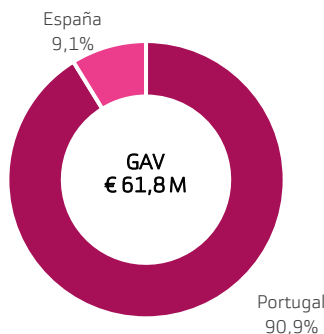


1. Continente Modelo Fato
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza
7. Luis Simões Logística

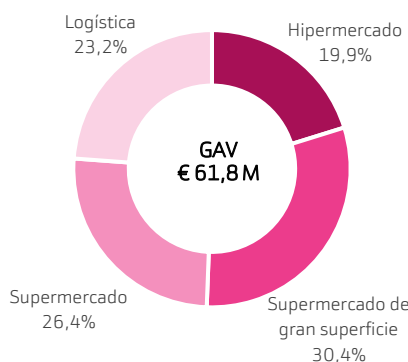
Nota: Datos a 32 de junio de 2022.

Desglose de la cartera

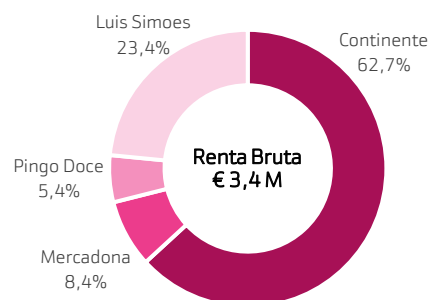
Localización



Tipología



Inquilino



Nota: Datos a 30 de junio de 2022.

1. Distribución media de caja a los inversores 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 semestre del año presenta dos períodos claramente diferenciados. El primero caracterizado por la consolidación de la recuperación de la pandemia y el estallido del conflicto Ucrania – Rusia, y el segundo marcado por el encarecimiento del gas natural y el petróleo, con una inflación en valores cercanos a los dos dígitos, lo cual ha generado la activación de las primeras medidas de contención de la inflación, con subidas de tipos y retiradas de estímulos monetarios a las economías nacionales por parte de la Unión Europea.

En España, en línea con el panel de previsiones de Funcas a mayo 2022 (último disponible), para 2022 y 2023 la inflación se situaría en 6,9% y 2,2% respectivamente. En este contexto, el consumo privado se vería lastreado 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 amortiguaria el descenso en la renta disponible. Todo ello, tendría un impacto en las estimaciones de crecimiento del PIB, situándose estas en 4,3% y 3% para 2022 y 2023 respectivamente, debido a la desaceleración del consumo público y privado, y una corrección a la baja de la inversión.

Por otro lado, el Banco de Portugal proyecta un crecimiento de la actividad económica nacional del 6,3% en 2022, 2,6% en 2023 y 2% en 2024. Se espera que la inflación aumente del 0,9 % en 2021 al 5,9% en 2022, disminuyendo a 2,7% y 2,0% en los dos años siguientes. Esto se explica en gran parte por presiones inflacionarias externas, con un impacto directo en los precios de los bienes energéticos. Las perspectivas a corto plazo para el PIB (INE) apunta a un crecimiento en cadena en el primer trimestre de 2022 del 2,6% (1,7% en el trimestre anterior) y un 11,9% interanual. El mayor crecimiento estuvo en parte determinado por la aceleración del consumo privado. En 2023-24 el crecimiento se ralentiza, estabilizándose en tasas cercanas al 2%.

A pesar de la incertidumbre macroeconómica derivada del contexto actual, la inversión inmobiliaria en España en el segundo trimestre del año ha sido positiva. Según datos de BNP Paribas. El volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, *retail*, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos supone una cifra de 4.580 millones de euros, que supone un incremento de un 24% respecto al trimestre anterior y del 55% respecto al mismo periodo del 2021. Se trata del volumen de inversión trimestral más elevado de toda la serie histórica. Cabe señalar la operación de recompra de 659 sucursales bancarias por parte del BBVA por un importe aproximado de 1.987 millones de euros, que ha representado el 42% del total.

El sector *retail* ha canalizado el 55% de la inversión registrada. Destaca el éxito de hipermercados y supermercados, tipologías que siguen siendo muy atractivas para el apetito *retail*. Una de las operaciones más importantes ha sido la compra por parte del fondo MDSR de un portafolio de cinco Carrefour por 156 millones de euros. Por otra parte, la tipología de High Street también ha visto incrementada su actividad de forma notable en los últimos meses ya que aglutina el 50% de las operaciones del sector *retail*. Por último, la tipología de centros comerciales vuelve al radar inversor al contabilizar diferentes operaciones en los últimos tres meses. Destaca la reciente compra del centro comercial Finistrelles por parte del grupo francés Frey por un volumen de 127,5 millones de euros.

El sector oficinas cierra un primer semestre del año con un volumen de inversión similar a los registrados en periodos pre-pandemia. La cifra se sitúa en un total de 482 millones de euros.

En cuanto al sector logístico, la inversión no ha sido tan elevada como en 2021 debido principalmente a la ausencia del cierre de operaciones y portafolios de gran volumen. Concretamente, se han cerrado operaciones por un valor de 165 millones, sin embargo, se prevé un incremento significativo de este tipo de actividad de cara al resto del año, ya que varios procesos de venta se encuentran actualmente en una fase muy avanzada de negociaciones.

En relación con la actividad inversora en Portugal, el volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, *retail*, logístico, hoteles, y alternativos del segundo trimestre se ha situado en 261 millones de euros. En la comparativa con el mismo trimestre del año 2021, los sectores que más han incrementado, son el sector hotelero y el sector logística. Con respecto al trimestre anterior, la inversión total se ha mantenido estable, siendo los sectores hotelero y logístico los que más han incrementado (409% y 194%). El sector con más volumen es el hotelero con 172 millones de euros de inversión, seguido del sector logístico, con una cifra de 68 millones de euros.

La inminente subida de los tipos de interés, el aumento de las rentabilidades de los bonos españoles, portugueses y alemanes a 10 años y unas condiciones de financiación menos favorables son las claves del contexto actual que llevan a considerar un cambio de tendencia en las rentabilidades. En esta línea, durante los últimos tres meses se aprecian mínimas descompresiones en las rentabilidades prime. En el panorama actual, se observa la vuelta de los criterios CORE (inversores más adversos al riesgo), que durante los últimos años se habrían minusvalorado.

Durante los próximos meses, el mercado se va a polarizar en casi todos los segmentos y el incremento previsto en las rentabilidades será mucho menor en activos prime que cumplan con los criterios de ubicación, calidad del inmueble y contratos de larga duración, como es el caso de la cartera de ORES.

Operaciones realizadas y cartera actual

La cartera de ORES Portugal, a día de hoy, se compone de un total de siete activos: 6 supermercados de los cuales 5 se ubican en Portugal (4 operados por Continente y 1 operado por Pingo Doce) y 1 en España (cuyo inquilino es Mercadona), adquiridos en dos transacciones en los meses de agosto de 2020 y febrero de 2021, respectivamente, y 1 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 Simoes (principal operador logístico portugués).

Desde el inicio de la actividad, ORES Portugal ha analizado cerca de 783 oportunidades por un valor cercano a €7.900M, 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 segundo trimestre del año, ORES Portugal cuenta con un portafolio de 7 activos de primer nivel, con una valoración agregada de €61,8M y un apalancamiento medio del 41,2%. A 30 de junio de 2022, la cartera de ORES Portugal se ha revalorizado un 0,9% respecto a la valoración realizada en diciembre de 2021, demostrando su fortaleza en el contexto de mercado actual.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados concentra actualmente el 76,6% 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 23,4% restante corresponde al activo logístico localizado en Vila Nova de Gaia y operado por Luis Simoes. Durante el segundo trimestre de 2022, se han cobrado el 100% de las rentas facturadas. La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa en 42 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) por encima de los 15 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros. La totalidad de los contratos se encuentran indexados a IPC, si bien es cierto que algunos de ellos con limitaciones en la subida máxima permitida. 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 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 €3,4M 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 el Consejo de Administración aprobó en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2022, una distribución de €2,3M (equivalente a un 4,6% del capital aportado por los inversores) abonada en el mes de mayo a los inversionistas. Esta distribución se trata de la primera desde su lanzamiento y se ha realizado 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 m²
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 m²
Inquilinos principales Continente



CONTINENTE BOM DIA ASPRELA
Oporto



Fecha de adquisición Agosto 2020
Tipo de activo Supermercado
Localización Rua Henrique de Sousa Reis
Área alquilable 2.583 m²
Inquilinos principales Continente



CONTINENTE MODELO MOZELOS
Mozeles



Fecha de adquisición Agosto 2020
Tipo de activo Mini-hiper
Localización Rua do Murado 292
Área alquilable 5.113 m²
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 m²
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 m²
Inquilinos principales Mercadona



ALMACÉN LUIS SIMOES
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 m²
Inquilinos principales Luís Simões



Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper

Calendario tentativo

3º Trimestre 2022

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

4º Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del tercer trimestre de 2022.
- Publicación de las cuentas semestrales auditadas del ejercicio 2022.
- Publicación del certificado conforme al cumplimiento con las disposiciones del Régimen de Abuso de Mercado.

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)