

# Informe Trimestral

## 4º Trimestre 2021

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)	€61,2M
Apalancamiento (LTV)	41,6%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	<b>SONAE SIERRA</b>
Retorno anual medio objetivo <sup>(1)</sup>	>4,0%
TIR neta objetivo <sup>(2)</sup>	>6,0%

Nota: Datos a 31 de diciembre de 2021.

## 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, tras la adquisición en agosto del activo logístico de Luis Simoes, la cartera de ORES Portugal debería generar unas rentas brutas recurrentes de €3,3M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,4% sobre la inversión realizada hasta ahora (suficiente para poder realizar una distribución al accionista del 4% del capital invertido, en línea con el objetivo de la Sociedad).

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)

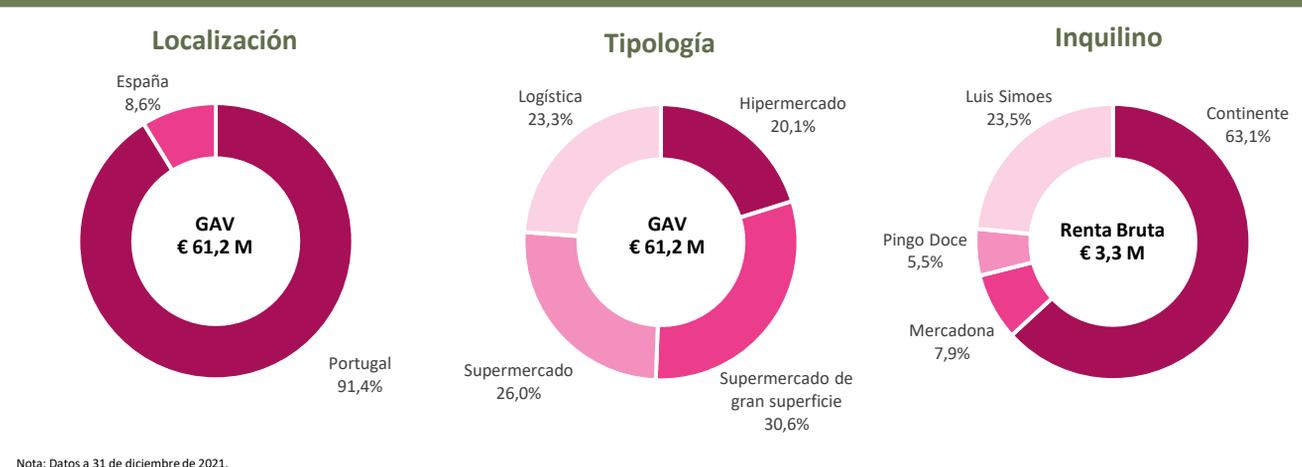


Nota: Valoración a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield).

## Localización de la cartera



## Desglose de la cartera



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

La recuperación económica mundial ha continuado en los últimos meses del año. No obstante, la mejora en la actividad y comercio global han experimentado una cierta pérdida de impulso en el tramo final del año. A ello han contribuido la aparición de nuevos brotes de COVID-19 en algunas áreas geográficas (y por tanto la adopción de nuevas medidas de contención en España y Portugal) y la intensificación de dos fenómenos que se han manifestado de forma creciente a medida que transcurría el año: las tensiones en las cadenas globales de suministros y el encarecimiento de un amplio conjunto de bienes que intervienen en los procesos de producción y que, en algunos casos, forman parte de la cesta de consumo. Sin embargo, gracias al avanzado proceso de vacunación de la población frente al Covid-19 tanto en España como en Portugal, ya incluso con terceras dosis aplicadas en determinados grupos de población, ha ayudado a reducir la gravedad de la enfermedad y, por tanto, las cifras de hospitalizaciones y fallecimientos.

Las proyecciones más recientes del Eurosystema prevén que el PIB recobre un mayor dinamismo desde mediados de 2022, a medida que se vayan disipando esos obstáculos al crecimiento. En 2022, se prevé que el PIB del área euro avance un 4,2%, antes de desacelerarse hasta el 2,9% y el 1,6% en 2023 y 2024, respectivamente. En el ámbito de los precios de consumo, las presiones inflacionistas están siendo más intensas y persistentes de lo esperado. No obstante, en las proyecciones actuales se mantiene la conclusión de que el repunte de la inflación tiene, con elevada probabilidad, una naturaleza transitoria, de modo que se prevé que la tasa media de crecimiento del IAPC recobre en el medio plazo, desde los elevados valores actuales (4,9% en noviembre, según datos provisionales), cotas más moderadas. En concreto, se prevé que la inflación media de 2024 sea de 1,8%.

El Banco de España revisó a la baja la previsión de crecimiento del PIB en 2021 y en 2022, y al alza en 2023, aunque la recuperación de la economía española continuará durante los próximos tres años. En 2021, el PIB podría crecer, de acuerdo con las estimaciones más recientes, un 4,5%. En 2022, el PIB podría acelerarse hasta el 5,4%, lo que permitiría retomar el nivel previo a la crisis en los primeros meses de 2023.

Por otra parte, el Banco de Portugal ha previsto un crecimiento del PIB del 5,8% en 2022, un 3,1% en 2023 y un 2,0% en 2024, mientras que mantiene la previsión del 4,8% para el año 2021.

Con respecto a la actividad inversora en España, la consultora inmobiliaria BNP Paribas Real Estate, en su último informe, indica un crecimiento de la inversión en el sector inmobiliario español del 30% en 2021 en comparación con las cifras de 2020, hasta aproximarse a los 11.800 millones de euros al cierre del año. La recuperación del sector tras la pandemia, incluidos los sectores más afectados, como oficinas, *retail* y hoteles, hacen que las cifras de inversión se aproximen a las de 2019.

El volumen de inversión directa en el sector inmobiliario se aproximó a los 3.500 millones de euros en el cuarto trimestre de 2021. Por sectores, el logístico ha concentrado el 36% de la inversión inmobiliaria entre octubre y diciembre, seguido de oficinas, con un 21%, y *retail* y hoteles, igualados con un 14%. Por último, se encuentra el residencial con un 10% y el alternativo con un 5%.

Concretamente, el sector logístico ha captado 2.920 millones de euros en 2021, el 25% de la inversión total de todo el sector inmobiliario. Esa cifra supone un incremento del 89% si se compara con los datos del 2020 y del 58% si se tienen en cuenta los números previos a la pandemia, en 2019. Solo en el último trimestre del año 2021, los inversores han cerrado operaciones muy significativas como la compra por parte del fondo Aberdeen de una cartera de plataformas logísticas de nueva construcción y la adquisición por parte del fondo de inversión EQT Exeter de un portfolio logístico de Logisor.

El sector *retail* concentra una inversión inmobiliaria anual de 1.320 millones de euros, impulsada por operaciones por importe de 432 millones registradas en el último trimestre. Las transacciones de puntos de venta de alimentación concentran un 49% del total del volumen registrado, incluyendo la compra de 30 supermercados Caprabo por parte de Realty Income Corporation a Merlin Properties por un importe de 110 millones de euros.

En relación con la actividad inversora en Portugal, el volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, *retail*, logístico, hoteles, y alternativos del cuarto trimestre se ha situado en €600M. En el acumulado del año, la inversión se alza hasta los €1.900, aún por debajo de las cifras de 2019 y 2020. El sector con más volumen son las oficinas con €171M de inversión, seguido del sector *retail*, con una cifra de €92M.

## Operaciones realizadas y cartera actual

La cartera de ORES Portugal se compone de un total de seis 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 700 oportunidades por un valor cercano a €7.200M, 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, 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 cuarto trimestre del año, ORES Portugal cuenta con un portfolio de 7 activos de primer nivel, con una valoración agregada de €61,2M y un apalancamiento medio del 41,6%.

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, puesto que su actividad se considera esencial, como así fue durante el Estado de Emergencia y Alarma decretados por los gobiernos portugués y español, respectivamente en primavera del año pasado. El 23,5% restante corresponde al activo logístico localizado en Vila Nova de Gaia y operado por Luis Simoes. Al cierre del año 2021, se han cobrado el 100% de las rentas contratadas. La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa por encima de los 42 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 tras la adquisición en agosto del activo logístico de Luis Simoes, la cartera de ORES Portugal debería generar unas rentas brutas recurrentes de €3,3M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,4% sobre la inversión realizada hasta ahora.

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.

## 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 DIA ASPRELA**  
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 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 m<sup>2</sup>  
**Inquilinos principales** Luis Simões



Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper

## Calendario tentativo

### 1º Cuatrimestre 2022

- Publicación de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2021.
- Publicación de la convocatoria y celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- 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.

## 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)