



bankinter
investment

Informe de Actividad
2º Trimestre 2023

Ores
Socimi



2
2023

Resumen del vehículo

Activos Objetivo Superficies comerciales	Geografía España y Portugal	Formato Socimi
Fecha lanzamiento 12/2016	Capital €196,7 Mn ⁽¹⁾	Bankinter Investment 14,8 Mn
Capital Invertido 100%	Inversión (GAV) €361,4 Mn	Socio Gestor €7,4 Mn
Apalancamiento (LTV) 46,3%	Período de inversión 2 años	Plazo Vehículo 7 años (1+1+1)
Retorno anual medio objetivo ⁽²⁾ >4,0%	TIR Neta media Objetivo ⁽³⁾ >7,0%	Socio Gestor Sonae Sierra

NOTA: Datos a 30 de junio de 2023.

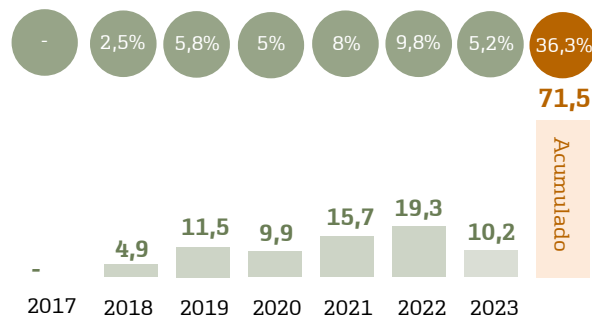
(1) Capital inicial invertido. El capital actual es de €190,2M como consecuencia de la venta de activos y devolución de €6,5M

(2) Distribución de caja a los inversores, como dividendo o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo.

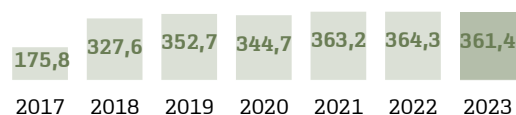
(3) Calculado sobre un plazo de 7 años y sobre el Valor Nominal del precio de referencia de incorporación al BME Growth de la acción (€1).

Rentabilidad

Distribuciones en €Mn



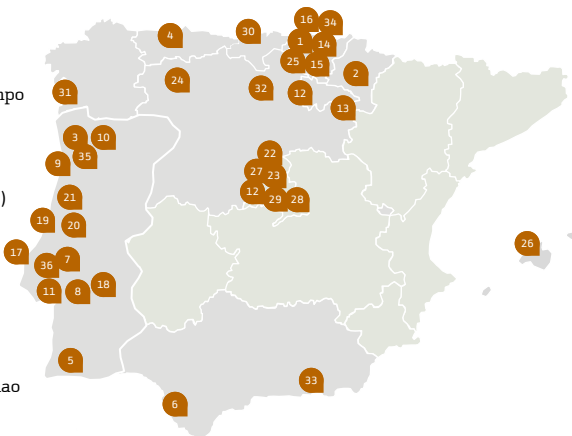
Valor bruto de activos GAV €Mn (Base comparable)



NOTA : En 2023, el dato es a 30.06.2023. Las anteriores son valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Savills Aguirre Newman).

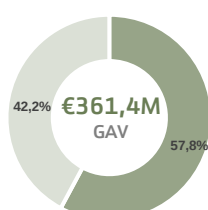
Localización de la cartera

1. Forum Artea
2. Forum Galaria
3. Media Markt Braga
4. Mercadona Oviedo
5. Portimão RP (multi-inquilino)
6. Aldi Sanlúcar de Barrameda
7. Continente Cacem
8. Continente Bom Dia Caparica
9. Continente Bom Dia P. da Légua
10. Continente Bom Dia Braga
11. Pingo Doce Alta Lisboa
12. Carrefour Logroño
13. Eroski Calahorra
14. Eroski Tolosa
15. Eroski Guernika
16. Decathlon Berango
17. CM Mem Martins
18. CM Quinta do Conde
19. CM Leiria
20. LS Worten Leiria
21. LS Sportzone Leiria
22. Mercadona Mejorada del Campo
23. Kiwoko Alcalá, Madrid
24. Mango León
25. Stradivarius Vitoria
26. Desigual Mallorca
27. Milenium RP (multi-inquilino)
28. Mercadona Humanes
29. Dia Getafe
30. Conforama Santander
31. Mango Vigo
32. Stradivarius Burgos
33. Mercadona Granada
34. Zara Kids San Sebastián
35. Pingo Doce Lordelo
36. Pingo Doce Povoas de Sto Adrião



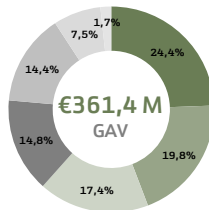
Visión global

Localización



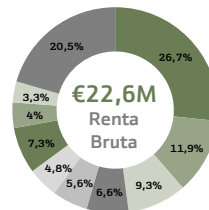
57,8% España
42,2% Portugal

Tipología



24,4% Supermercado gran superficie
19,8% Supermercado
17,4% Hipermercado
14,8% Mediana comercial
14,4% Parque comercial
7,5% Local de calle
1,7% Galería

Inquilino



26,7% Continente
11,9% Eroski
9,3% Carrefour
7,3% Media Markt
6,6% Mercadona
5,6% Forum Sports
4,8% Pingo Doce
4% Conforama
3,3% Decathlon
20,5% Otros



Nuestro socio experto opina —



"El año 2022 fue trascendental para preparar la cartera a este nuevo contexto de mercado, en concreto, se refinanció la deuda del vehículo un año antes de su vencimiento, favoreciéndose de unas condiciones financieras que ahora no serían alcanzables. Además, continuamos nuestra política de gestión activa con la venta de Decathlon Pamplona y se produjo la entrada de nuevos inquilinos.

La calidad del portfolio de Ores España es el resultado de nuestra estrategia de inversión basada en una cartera diversificada de operadores, formatos y ubicaciones, con inquilinos de primer nivel y una fuerte exposición al sector de la alimentación. Ese perfil de inversión nos ha permitido sostener el valor de la cartera a pesar de la subida generalizada de las yields de mercado (depreciación del 0,8% respecto a diciembre 2022).

En lo que respecta al segundo semestre de año, continuaremos centrados en una gestión activa del portfolio con la atención puesta en el mercado, por si surgieran oportunidades que nos permitan seguir generando valor para los accionistas.

Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
SONAE SIERRA



¿Quieres conocer más sobre Sonae Sierra? —

Escanea el siguiente código QR:





Evolución reciente del sector

El primer semestre del año mantiene el efecto positivo prolongando la mejoría del final de 2022. Por su parte, en junio se registra una desaceleración del empleo, con un incremento inferior a lo habitual para este período del año. Aún así, el paro registra un mínimo desde 2008 (Funcas), y durante los próximos meses se confirmará si existe un cambio de tendencia. El desempeño del mercado laboral durante 2023 ha ido de más a menos, y también el gasto de los consumidores afectado por la inflación, el agotamiento del ahorro y el incremento de los costes de financiación.

La economía mantiene expectativas; el PIB para 2023 ha sido nuevamente revisado y se prevé un crecimiento de hasta el 2,3%, y en 2024 y 2025 de 2,2% y 2,1% respectivamente (BdE), mientras la inflación ha logrado estabilizarse en el objetivo del 2%. El avance de junio prevé un 1,9% de variación anual del índice general; para las tasas interanuales de inflación de 2023 y 2024 se prevé se sitúen en 4,2% y 2,4% respectivamente (Panel de Mayo. Funcas). Por otro lado, durante el primer semestre de 2023, se constata la moderación de los precios en la mayoría de sus categorías. En un entorno de incertidumbre persistente, la economía española resiste mejorando las expectativas.

En lo que respecta a la economía portuguesa, según Caixabank Research, se observa un comportamiento más favorable de lo previsto inicialmente, impulsado tanto por el consumo como por el turismo - ya con unas cifras superiores a los niveles pre-pandemia-. Los diferentes indicadores relacionados con el consumo privado, como las ventas minoristas, el sector automovilístico y los pagos con tarjeta, mostraron una tendencia positiva en mayo, respaldado por la fortaleza continua del mercado laboral portugués.

El avance del IPC sitúa la inflación de junio por debajo del 4% (3,4%), algo que no sucedía desde enero de 2022. En lo que respecta a la inflación, el Banco de Portugal estima que esta será del 5,2% y del 3,3% para los años 2023 y 2024, respectivamente. En global, el buen hacer de la economía portuguesa se ha traducido en una mejora de las expectativas de crecimiento del PIB por parte del Banco de Portugal, quien sitúa el crecimiento del PIB en 2,7% y el 2,4% para los años 2023 y 2024.

Si bien las bases del mercado inmobiliario se mantienen robustas, hay una manifiesta ralentización de la inversión motivada por la continua subida de los tipos de interés llevada a cabo por el Banco Central Europeo (situando el precio del dinero en el 4%). En este sentido, la inversión inmobiliaria sigue siendo muy selectiva y se mantiene por debajo del nivel para el mismo periodo del año anterior (-45%), siendo los inversores no-institucionales los principales actores del mercado. No obstante, cabe esperar que las bajadas de valor reflejadas en las valoraciones del primer semestre ayuden a acercar las posiciones entre oferta y demanda.

En el sector retail, tanto en España como en Portugal, se ha consolidado la mejora de los niveles de afluencia a centros comerciales y tráfico en las principales calles comerciales de las ciudades, gracias a la climatología y un turismo al alza que puede alcanzar cifras récord este 2023. A pesar de la actual incertidumbre económica, los consumidores muestran una mayor disposición a salir y disfrutar de las compras en entornos físicos.

En lo que respecta al mercado de ocupación, los inquilinos continúan avanzando con sus planes de expansión, destacando categorías como Bazar, Textil, Hogar y Mascotas. Al mismo tiempo, es cada vez más evidente la consolidación de la omnicanalidad permitiendo a los consumidores alternar entre el mundo digital y el físico según sus preferencias.

En cuanto a la inversión en activos de retail, durante el primer semestre ha habido una menor cantidad de transacciones debido a la distancia existente entre compradores y vendedores, así como la escasez de activos de calidad en el mercado. Sin embargo, la península ibérica ha despertado el interés de inversores franceses, belgas, alemanes y algunas socimi, quienes están buscando oportunidades en parques de medianas, supermercados y centros comerciales "value-add". Se espera que durante la segunda mitad del año se materialicen transacciones de carteras de supermercados, como Carrefour, y parques de medianas, como el Portfolio Lar, lo que ayudará a impulsar el mercado.



Operaciones realizadas y cartera actual

ORES concluyó su inversión durante el año 2019, logrando establecer una cartera diversificada de 36 activos en España y Portugal. Desde entonces, la compañía ha llevado a cabo varias operaciones con el objetivo de optimizar su cartera de activos. Durante el año 2021 y principios de 2022, la Sociedad formalizó varias operaciones: (i) la venta en junio del local High-Street situado en Vigo; (ii) el intercambio de activos en diciembre (swap de Continente Loures por Pingo Doce Lodelo y Povia de Sto Adriaio); y (iii) la venta de un local High-Street situado en Pamplona.

Durante el año 2022 se produjeron nuevas aperturas: Desigual en Mallorca; Kiabi en Portimão Retail Park (este último en la superficie reducida por Worten); y Cocinas Schmidt en el Parque Comercial Milenium en Majadahonda. Cabe destacar la apertura de Media Markt en Milenium Retail Park con una superficie de casi 8.000m², convirtiéndose así en la tienda más grande en España en formato "Lighthouse".

Adicionalmente, en el mes de abril de este año, Stradivarius Vitoria salió del local arrendado en la calle Fueros, en Vigo. En este sentido, ya se está realizando una intensa labor de comercialización que está recibiendo muy buenas respuestas por parte de potenciales inquilinos. A día de hoy, ya se está negociando con 4 operadores de distintas categorías y 12 operadores están estudiando la ubicación.

En la actualidad, ORES cuenta con una cartera diversificada en términos de ubicación, tipología y operadores. La tasa de ocupación del vehículo se sitúa en el 99,6% – debido a la falta de inquilinos en Stradivarius Vitoria y el local comercial anexo al Aldi de Sanlúcar de Barrameda-.

Características de la inversión

El portfolio de ORES se compone de 36 activos de primer nivel valorados en €361,4M a 30.06.2023, situándose su apalancamiento financiero medio en el 46,3%. Tras las últimas valoraciones de la cartera a 30 de junio de 2023, la cartera se ha depreciado un 0,8% y un 1,8% respecto a las valoraciones de Diciembre 2022 y Junio 2022 respectivamente. Esta disminución de la valoración ha sido motivada por la generalizada subida de yields de mercado experimentada en estos últimos 12 meses.

Es importante destacar que la subida de yields se ha visto parcialmente compensada con el incremento de la renta indexada a IPC de los contratos de arrendamiento, lo que demuestra la fortaleza de la cartera. Además también destaca la calidad de sus activos ya que se trata de inquilinos de primer nivel, contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento, el peso significativo de los supermercados, el elevado grado de diversificación en términos de localización (20 ubicaciones en las principales ciudades de España y Portugal) y de tipología (hipermercados y supermercados, parques de medianas, medianas comerciales y locales en calles principales de grandes ciudades).

La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) se sitúa por encima de los 27 años, con un plazo de obligado cumplimiento (WAULB) de 8 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros. Asimismo, la tasa de ocupación de la cartera se situó en el 99,8% en términos de renta.



Estrategia de inversión y rentabilidad

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES genera unas rentas brutas recurrentes de €22,6M al año, considerando los nuevos contratos firmados y operativos durante los últimos meses (equivalente a una rentabilidad bruta del 6,3% sobre valoración de junio 2023).

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, si bien algunos contratos tienen una limitación en el porcentaje de ajuste anual (estándar de mercado).

La Sociedad cuenta con una posición de caja saludable, por lo que el Consejo de Administración aprobó en la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de abril de 2023, una distribución de €10,2M en línea con la generación operativa de caja de la Sociedad. Esta distribución equivale al 5,2% del capital aportado por los accionistas.

Las distribuciones acumuladas desde el lanzamiento del vehículo ascienden a €71,5M (equivalentes a un 36,3% del capital inicialmente aportado), de los cuales €6,5M corresponden a devolución de capital por la venta de activos (Stradivarius Vigo y el SWAP de Continente Loures por Pingo Doce Lordelo y Povoa de Sto Adriaio), siendo el resto (€65M) distribución de la caja operativa del vehículo.

El Consejo de Administración es consciente de que el 7º aniversario de la Sociedad está cerca por lo que ya se ha iniciado el estudio de las mejores alternativas entre Bankinter Investment y Sonae Sierra con la idea de que, una vez decididas, serán informadas a los accionistas para su validación.

Impacto en nuestra Sociedad

Los activos de ORES generan un empleo directo de cerca de 1.800 puestos de trabajo, y su gestión se realiza atendiendo a procesos y políticas internas de buenas prácticas sometidos al cumplimiento normativo, de forma transversal tanto sobre el activo como la propia gestión del vehículo.

Además, estos activos crean crecimiento económico, ya que atraen a nuevas empresas y aumentan la competencia; mejoran el acceso a bienes y servicios, impactando en la calidad de vida de los residentes locales a través de una gran variedad de opciones de compras y entretenimiento.

Detalle de la cartera de inversión

1 Mercadona Oviedo

- 05 / 2017
- Supermercado
- C/ Monte Cerrau, 4
- 2.750m²
- Mercadona



2 Aldi Cádiz – San Lúcar de Barrameda

- 07 / 2017
- Supermercado
- C/ de Guzmán el Bueno
- 2.085m²
- Aldi



3 Pingo Doce Lisboa

- 08 / 2017
- Supermercado
- Av. M^a Helena Vieira da Silva
- 2.200m²
- Pingo Doce



4 Carrefour El Bercero Logroño

- 09 / 2017
- Hipermercado
- C/ Río Lomo
- 14.912m²
- Carrefour



5 Eroski Calahorra Calahorra

- 09 / 2017
- Hipermercado
- C/ Logroño (Calahorra)
- 10.252m²
- Eroski



Detalle de la cartera de inversión

6 Eroski Tolosa

- 09 / 2017
- Supermercado
- Barrio San Blas (Tolosa)
- 4.147m²
- Eroski



7 Eroski Guernica Vizcaya

- 09 / 2017
- Supermercado
- Txaporta (Gernika-Lumo)
- 4.348m²
- Eroski



8 Continente Cacem Sintra

- 10 / 2017
- Hipermercado
- Rua Marquês do Pombal
- 5.500m²
- Continente



9 Continente Chaneca da Caparica Setúbal

- 10 / 2017
- Supermercado
- Rua Andrade C. Caparica
- 3.300m²
- Continente



10 Continente Padrão da Légua Oporto

- 10 / 2017
- Supermercado
- Rua Nova do Seixo
- 2.500m²
- Continente



Detalle de la cartera de inversión

11 Continente Braga

- 10 / 2017
- Supermercado
- Rua Manuel Carneiro
- 3.000m²
- Continente



12 Continente Modelo Mem Martins

- 01 / 2018
- Supermercado
- Rua Dos Cascais
- 5.004m²
- Continente



13 Continente Modelo Quinta do Conde

- 01 / 2018
- Hipermercado
- Avenida Cova dos Vidros
- 5.557m²
- Continente



14 Continente Leiria SC

- 01 / 2018
- Hipermercado
- Rua do Alto do Vieiro
- 16.910m²
- Continente



15 Mercadona Mejorada del campo

- 02 / 2018
- Supermercado
- C/ Esla, s/n
- 8.000m² (Dos parcelas)
- Mercadona



Detalle de la cartera de inversión

16 Mercadona Humanes

- 10 / 2018
- Supermercado
- C/ Santiago Ramón y Cajal
- 2.335m²
- Mercadona



17 Dia Getafe

- 10 / 2018
- Hipermercado
- C/ Ramón y Cajal 4
- 1.956m²
- Dia



18 Mercadona Granada

- 04 / 2019
- Supermercado
- Avda. Juan Pablo II, 23
- 3.296m²
- Mercadona



19 Pingo Doce Lordelo

- 12 / 2021
- Supermercado
- Localización: Rotunda do Padrão
- 1.234m²
- Pingo Doce



20 Pingo Doce Pova de Sto. Adrião

- 12 / 2021
- Supermercado
- Rua Júlio Borba
- 5.367m²
- Pingo Doce



Detalle de la cartera de inversión

21 Portimao Retail Center **Portimao**

- 05 / 2017
- Parque de Medianas
- Rua de São Pedro
- 11.967m²
- Worten, C&A, Kiwoko, B. King



22 Milenium Retail Park **Majadahonda**

- 07 / 2018
- Parque de Medianas
- C/ Azafrán, 13
- 11.353m²
- Media Markt, Aldi, Schmidt Cocinas, Flovic



23 Forum Sport Artea **Bilbao**

- 03 / 2017
- Mediana Comercial
- Centro Comercial Artea
- 4.290m²
- Forum Sport, TiendAnimal



24 Forum Sport Galaria **Pamplona**

- 03 / 2017
- Mediana Comercial
- Parque Comercial Galaria
- 4.118m²
- Forum Sport, JYSK



25 Media Markt **Braga**

- 05 / 2017
- Mediana Comercial
- Rua da Senra
- 4.986m²
- Media Markt



Detalle de la cartera de inversión

26 Decathlon Berango Bilbao

- 10 / 2017
- Mediana Comercial
- Kesnea Kalea, 2 (Berango)
- 4.999m²
- Decathlon



27 Conforama Santander

- 10 / 2018
- Mediana Comercial
- Av. Nueva Montaña, 2C
- 8.000m²
- Conforama



28 Worten Leiria Shopping Leiria

- 01 / 2018
- Galería
- Rua do Alto do Vieiro
- 1.462m²
- Worten



29 Sportzone Leiria Shopping Leiria

- 01 / 2018
- Galería
- Rua do Alto do Vieiro
- 820m²
- Sportzone



30 Kiwoko Alcalá 157 Madrid

- 05 / 2018
- Local de calle
- C/ Alcalá, 157 (Madrid)
- 381m²
- Kiwoko



Detalle de la cartera de inversión

31 Mango León

- 05 / 2018
- Local de calle
- C/ Ordoño II, 13
- 745m²
- Mango



32 Stradivarius Vitoria

- 06 / 2018
- Local de calle
- C/ de los Fueros, 23 (Madrid)
- 450m²
- Stradivarius



33 Desigual Mallorca

- 06 / 2018
- Local de calle
- Plaza del Olivar, 1
- 350m²
- Desigual



34 Mango Vigo

- 12 / 2018
- Local de calle
- C/ Príncipe, 55
- 1.107m²
- Mango



35 Stradivarius Burgos

- 03 / 2019
- Local de calle
- C/ de la Moneda, 13
- 724m²
- Stradivarius



Detalle de la cartera de inversión

36 Zara Kids San Sebastián

- 06 / 2019
- Local de calle
- C/ San Marcial, 26
- 729m²
- Zara Kids



Resumen cartera de inversión

Concepto	Unidad	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ⁽¹⁾
Activos	#	16	34	37	37	37	36	36
- Alimentación	#	11	18	19	19	20	20	20
% Total	%	69%	53%	51%	51%	54%	55%	55%
- Otros	#	5	16	18	18	17	16	16
Cifra de Negocios (anual)	€M	€4,5M	18,7M	22,7M	21,8M	21,9M	22,3M	22,6M
GAV	€M	175,8M	357,2M	382,3M	374,0M	364,7M	364,3	361,4
LTV	%	-	49%	47%	48%	46%	46%	46%
EPRA NAV	€M	196,9M	208,5M	213,6M	210,4M	212,3M	206,8M	-

(1) En 2023, el dato es a 30.06.2023. Las anteriores son valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Savills Aguirre Newman). EPRA NAV a junio 2023 está pendiente del cierre de las cuentas de junio 2023.

2
2023

Calendario Tentativo

3^{er}

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de
Actividad
del segundo trimestre
de 2023

Publicación de las
Participaciones
accionarias
significativas
a 30 de junio de 2023

4^o

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de Actividad
del tercer trimestre de 2023

Publicación de las
Cuentas semestrales auditadas
del ejercicio 2023



Disclaimer

La información financiera de este informe no está auditada.

Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante "ORES") es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de tipo comercial en España y Portugal.

La compañía es una sociedad anónima española acogida al régimen especial SOCIMI (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, ORES 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 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 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

Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

