



bankinter
investment



Informe de Actividad
1er Trimestre 2023

Ores
Portugal

1

2023

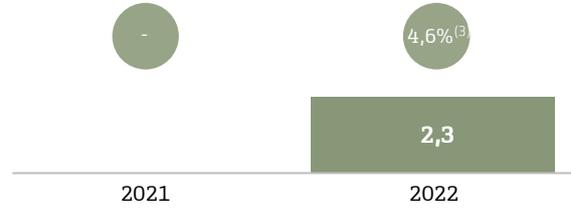
Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía España y Portugal	Formato SIGI
Fecha lanzamiento 12/2019	Capital €50 M	Bankinter Investment €5,9M
Capital Invertido 100%	Inversión GAV €89,2M	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 43,2%	Período de inversión 2 años	Plazo del vehículo 7 años (1+1+1)
Retorno anual medio objetivo >4,0% ⁽¹⁾	TIR Neta Objetivo >6,0% ⁽²⁾	Socio Gestor Sierra Sonae

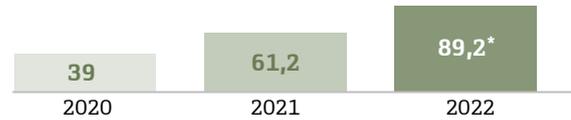
NOTA: Datos a 31 de marzo de 2023.

Rentabilidad

Distribuciones en (€M)



Valor bruto de activos GAV (€M)



NOTA: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield)

(*) Teniendo en cuenta la adquisición de tres activos Continente en Portugal (Guarda, Cantanhede y Ponte de Lima) en el mes de noviembre de 2022.

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



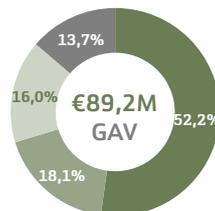
Visión global

Localización



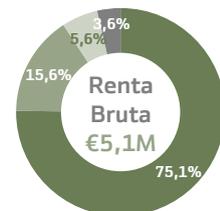
93,8% Portugal
6,2% España

Tipología



52,2% Supermercado gran superficie
18,1% Supermercado
16,0% Logística
13,7% Hipermercado

Inquilino

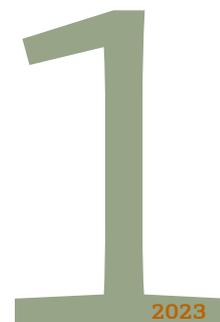


75,1% Continente
15,6% Luis Simoes
5,6% Mercadona
3,6% Pingo Doce

(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.

(3) Calculado sobre el capital desembolsado (€ 50M)



Nuestro socio experto opina —



El objetivo de ORES Portugal es crear una cartera diversificada de activos, en ubicaciones urbanas en las principales ciudades de Portugal y España, con operadores de primer nivel, contratos de alquiler estables y a largo plazo.

La última adquisición de una cartera compuesta por tres activos inmobiliarios, da continuidad a la estrategia definida y la ejecución del plan de negocio.

Ores es un vehículo con mucha previsibilidad de generación de caja, por sus contratos con largos obligados cumplimiento y financiación con un elevado nivel de cobertura de tipos.

Por segundo año consecutivo, se propondrá a la Junta General de Accionistas una distribución de dividendos que este año será €3m, un reparto total del 6% del capital aportado por los inversores.

Adicionalmente, se propondrá una devolución de €1m de capital no invertido.

Vitor Freitas Duarte

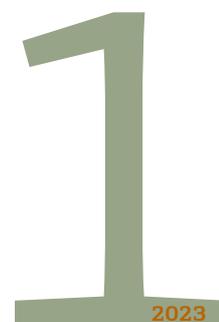
Investment Management Director
SONAE SIERRA



¿Quieres conocer más sobre Sonae Sierra? —

Escanea el siguiente código QR:





Evolución reciente del sector

La economía española se ha acelerado en el primer trimestre del año y mejora las expectativas, lo que sitúa la previsión del PIB para 2023 en el 1,6%, manteniendo así un dinamismo similar al de trimestres anteriores. Por otro lado, la evolución de los precios de la energía ha logrado compensar la subida de tipos de interés, y junto con cierto retroceso de la inflación prolongan los efectos positivos sobre la economía desde final de 2022 (BBVA Research y BdE).

La inversión inmobiliaria se ha visto ralentizada, con un volumen inferior al mismo periodo del año anterior (40% menos), un encarecimiento de la vivienda, y un menor volumen de transacciones en todos los segmentos, que evidencian el efecto del endurecimiento de las condiciones de financiación (Ejeprime), si bien, no han dejado de cerrarse operaciones destacables en el sector de alimentación o en el hotelero y logístico. Las primeras cifras recogen una inversión en este periodo del año de unos 2.100 millones de euros, frente a los 3.600 millones del mismo periodo del año anterior.

Las proyecciones del PIB lo elevan dos décimas respecto a la anterior previsión y lo sitúan en 1,6% para 2023 y 2,1% para 2024, y las tasas interanuales de inflación se situarían en 4,1% y 2,3% para 2023 y 2024 (Panel de Funcas). El entorno global sigue siendo incierto, pero resiste al conjunto de elementos de dificultad tal como la inflación, la política monetaria y en menor medida la situación geopolítica como riesgo.

Este trimestre se ha mantenido 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 roza las cifras prepandemia.

En general, el inversor institucional que invierte en sector del retail, está demandando principalmente parques comerciales en mercados consolidados, supermercados y locales "High Street" y mercados Prime. En el año 2022, se realizaron ventas por casi 48.000 millones de euros, un 16,3% más que en 2021 y un 1,8% más que en 2019, según la AECC.

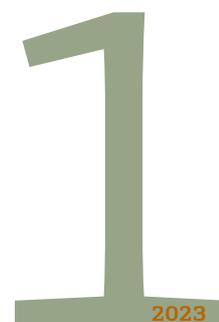
El sector de la logística, junto al residencial, es uno de los sectores que más interés está suscitando. Analizando la actividad registrada durante los tres primeros meses del año, se observa cómo Cataluña ha sido el mercado más dinámico, aglutinando las operaciones más relevantes de este periodo, con un volumen de inversión 90,5 millones de euros, el 49% del total.

La economía portuguesa registró un crecimiento del PIB del 6,7% en 2022, el mayor de la UE, principalmente por la influencia de la evolución del consumo privado (+5,8%) y de las exportaciones (+17,3%). La previsión de crecimiento del PIB para 2023 se sitúan en un 1,3%, (Moody's) ya que las previsiones de inflación y de tipos del BCE indican una perspectiva moderada. En 2024 se espera repunte al 2,8%, a medida que la inflación disminuya y los ingresos reales se recuperen.

La inflación medida por el IAPC se mantuvo sin cambios en el 8,6% en febrero. La inflación de la energía sorprendió a la baja, pero el mayor incremento de los precios de los alimentos hace corregir la trayectoria descendente, por lo que la previsión para 2023 se situaría en un 5,2% y un 2,4% para 2024.

De esta forma, se anticipa para 2023 una moderación del consumo privado, un adelantamiento de los planes de inversión de las empresas y una desaceleración de las exportaciones.

En 2022 el mercado de oficinas de Lisboa registró una importante recuperación, para la cual se llevaron a cabo varias ocupaciones de gran dimensión, comercializándose 272.000m², un máximo histórico. Los valores de arrendamiento de oficinas aumentaron debido a un mayor dinamismo del mercado ocupacional, complementado por una escasez de oferta de calidad. Se prevé una estabilización de rentas, después de un periodo de constante crecimiento.



En el sector del Retail, fueron inaugurados un total de 44.700m² de SBA, la gran mayoría en formato Retail Park. El comercio de calle mantiene la primacía, representando el 64% del número de operaciones, si bien *retails parks* y unidades *stand alone* comienzan a registrar mayor interés. La restauración concentró más de la mitad de los negocios y el sector alimentario está más activo.

La mayor parte de las operaciones de venta o arrendamiento, apostó por proyectos a medida del ocupante representando un 85% de la ocupación. En un contexto de continua actividad y desarrollo de espacios de calidad, las rentas de mercado para espacios de logística registran un aumento, manteniéndose estables en el segmento de logística urbana (o de proximidad).

El comercio online, la logística de proximidad y la logística de datos *Data Centers* son mercados en expansión donde ya se registran diversas transacciones a nivel nacional.

Operaciones realizadas y cartera actual

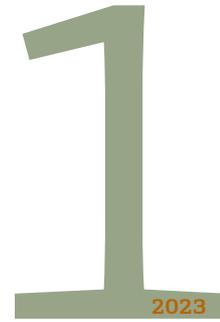
A día de hoy, la cartera de ORES Portugal se compone de un total de diez activos: Un activo logístico adquirido en agosto de 2021 en Vila Nova de Gaia, Oporto, con una excelente ubicación; lindando con la autopista A1 (Oporto-Lisboa) y operado por Luis Simoes (principal operador logístico portugués) y 9 supermercados, de los cuales ocho se ubican en Portugal (7 operados por Continente y 1 operado por Pingo Doce) y uno en España (cuyo inquilino es Mercadona), adquiridos en tres transacciones en los meses de agosto de 2020, febrero de 2021 y la última adquisición, que supuso el cierre del vehículo, realizada en noviembre de 2022.

Esta última adquisición se trata de una cartera compuesta por tres activos inmobiliarios, dando continuidad, de acuerdo con la estrategia definida, en la ejecución del plan de negocio de Ores Portugal. La cartera incluye tres supermercados de gran superficie ubicados en Portugal (Guarda, Cantanhede y Ponte de Lima), con un área bruta total de 14.653m² y corresponde a una inversión total de 26,2 millones de euros. Los tres activos inmobiliarios están sujetos a contratos de arrendamiento a largo plazo con Continente.

Características de la inversión

Al cierre del primer trimestre del año, ORES Portugal cuenta con un portfolio de 10 activos de primer nivel, con una valoración agregada de 89,2 millones de euros y un apalancamiento medio del 43,2%. Tras las últimas valoraciones a 31 de diciembre de 2022, la cartera se ha revalorizado un 0,05% respecto a las valoraciones de diciembre de 2021 (sin tener en cuenta la última adquisición formalizada en noviembre de 2022), sin embargo, con respecto a las valoraciones de junio 2022, la cartera se ha depreciado en un 0,83% debido principalmente al contexto actual de subida de yields, pero compensado principalmente por el incremento de renta indexada a IPC de los contratos de arrendamiento, lo que demuestra la fortaleza de la cartera y la calidad de sus activos

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 cuarto 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 próximo a los 42 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) cercano a 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 (relevante ante el escenario inflacionista global a corto y medio plazo), 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

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas recurrentes de €5,1M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,7% sobre la inversión realizada hasta la fecha.

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 este motivo, se propone en la Junta General de Accionistas a celebrar el 12 de mayo de 2023, una distribución de €3M (€2,5M serán con cargo a reservas); adicionalmente, se propone devolver €1M de capital no invertido. En total ambas distribuciones representan un 8% del capital aportado por los inversores, y que, en caso de aprobación, sería abonado en mayo a los inversores. Esta distribución sería la segunda 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).

Impacto en nuestra Sociedad

Los activos de ORES Portugal generan un empleo directo de cerca de 700 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 nuevas empresas y aumentan la competencia, y mejoran el acceso a bienes y servicios, mejorando así 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 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



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

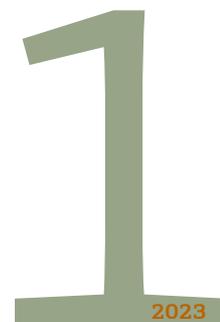
- 11 / 2022
- Super de gran superficie
- R. Chão do Conde
- 4.949 m²
- Continente



10 Continente Modelo Ponte de Lima Ponte de Lima

- 11 / 2022
- Super de gran superficie
- R. Conde de Aurora
- 4.893 m²
- Continente





Calendario Tentativo

2^o

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de
Actividad
del 1er trimestre
de 2023

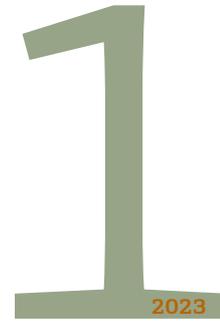
Publicación de los
Acuerdos de
Junta General
Ordinaria de
Accionistas

Publicación de la
Distribución y
Pago del
Dividendo

3er

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de Actividad
2º trimestre de 2023



Disclaimer

El presente documento está dirigido exclusivamente a los inversores en la sociedad Olimpo Real Estate Portugal SIGI S.A. ("la Sociedad" o "ORES Portugal") y es, por tanto, privado y confidencial.

Este documento ha sido elaborado únicamente con finalidad informativa, teniendo la información facilitada en el mismo carácter meramente ilustrativo.

La información financiera de este informe no está auditada y en ningún caso tiene carácter obligacional.

Este Informe de Gestión no constituye ninguna representación, garantía o compromiso (expreso o implícito). Parte de la información contenida en este documento se ha obtenido de buena fe de terceras fuentes consideradas como fiables, empleando la máxima diligencia en su realización pero, si bien se han tomado medidas razonables para asegurarse de que la Información contenida no es errónea o equívoca, Sonae Sierra no manifiesta ni garantiza, expresa o implícitamente, que sea exacta, completa, o actualizada, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Sonae Sierra o sus directores, empleados, agentes o asesores no asumen ninguna responsabilidad en lo que respecta a la adecuación, exactitud, integridad o razonabilidad de los datos financieros y estimaciones de futuro incluidas en el presente Informe.

No se permite su distribución a aquellos que no sean inversores en la Sociedad, ni su copia o reproducción. Este documento contiene información que es comercialmente sensible y que, por su naturaleza, es confidencial para Sonae Sierra, la Sociedad, sus inversores, y las compañías (clientes y proveedores) que se describen en el 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.

Por la recepción del presente documento, se entiende que sus destinatarios aceptan las advertencias y condiciones anteriormente expresadas en su integridad.

Todos los datos contenidos en esta presentación son orientativos y susceptibles de cambiar.



bankinter
investment



Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

