



bankinter
investment



Informe de Actividad
3º Trimestre 2023

Ores
Portugal

3

2023

Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía España y Portugal	Formato SIGI
Fecha lanzamiento 12/2019	Capital €50 M ⁽¹⁾	Bankinter Investment €5,9M
Capital Invertido 100%	Inversión GAV €87,8M	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 43,9%	Período de inversión 2 años	Plazo del vehículo 7 años (1+1+1)
Retorno anual medio objetivo >4,0% ⁽²⁾	TIR Neta Objetivo >6,0% ⁽³⁾	Socio Gestor Sierra Sonae

NOTA: Datos a 30 de junio de 2023.

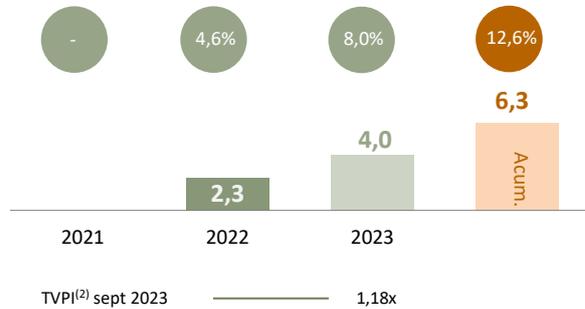
(1) Capital inicial desembolsado. El capital actual es de €49M, por capital no invertido devuelto

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

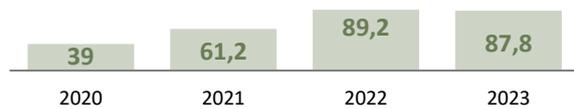
(3) Para el cálculo de la TIR se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones de capital) y el EPRA NAV final de la Sociedad.

Rentabilidad

Distribuciones en (€M) (% de distribuciones acum.)



Valor bruto de activos GAV (€M)



NOTA: Dato de 2023 a 30 de junio de 2023. las anteriores son Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield)

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



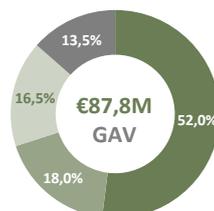
Visión global

Localización



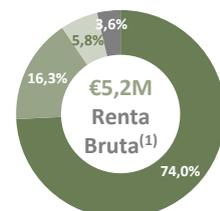
93,7% Portugal
6,3% España

Tipología



52% Supermercado gran superficie
18% Supermercado
16,5% Logística
13,5% Hipermercado

Inquilino



74% Continente
16,3% Luis Simoes
5,8% Mercadona
3,6% Pingo Doce

(1) Renta bruta contractual actual.

(2) Valor de la inversión (distribuciones + valoración) / desembolso realizado

3
2023

Nuestro socio experto opina _



“El año 2023 está siendo complejo en el mercado inmobiliario, marcado por la subida de tipos de interés y una incertidumbre económica persistente. Factores que están teniendo impacto en la liquidez del mercado y en las valoraciones.

Ante este contexto, cabe destacar que Ores Sigi es un vehículo con una marcada previsibilidad de generación de caja, por sus contratos con largos obligados cumplimientos y financiación con un elevado nivel de cobertura de tipos. En este contexto, el comportamiento de Ores Sigi demuestra la robustez del vehículo.

En lo que respecta al último trimestre del 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

En España el tercer trimestre del año ha dejado algunas leves señales de deterioro de ciertos indicadores - retracción de la actividad industrial, empeoramiento de los indicadores de confianza sectoriales, desaceleración del empleo, y descenso en la compraventa de vivienda y la concesión de crédito a la misma -, constatándose un cierto enfriamiento macro. El mercado de trabajo ha mostrado un menor dinamismo, con el número de cotizantes a la baja respecto al periodo enero – mayo, y se prevé un leve repunte de la tasa de paro debido a la finalización de la temporada estival.

En lo que llevamos de año la aportación al PIB por parte del sector exterior es superior a la demanda interna, no obstante, la economía ha resistido hasta la fecha, y en este tercer trimestre aupada por los buenos datos del turismo. Sobre una más reciente proyección del Banco de España, el PIB previsto para 2023 sería del 2,3%, y del 1,8% y del 2,0% en 2024 y 2025 respectivamente, mientras la inflación ha repuntado y se separa del objetivo del 2%, el avance a septiembre prevé una media anual de 3,6% de tasa de inflación general, y un 5,7% para la tasa subyacente. Así las tasas interanuales de inflación de se prevé se sitúen en 3,8% y 2,4% en 2023 y 2024 respectivamente (Panel de septiembre. Funcas). La moderación de los precios en la mayoría de sus categorías durante el primer semestre de 2023 se ha visto truncada en el tercer trimestre, debido principalmente al alza en los precios de los combustibles. El entorno económico europeo avanza en una tendencia recesiva, y globalmente se sigue con atención la evolución de China.

En Portugal el anterior trimestre mostró una parálisis del PIB, su proyección actualizada para 2023 sería del 2,1% y del 1,5% para 2024, de acuerdo con el Banco de Portugal. Este tercer trimestre presenta una dirección mixta, con resultados positivos en indicadores de actividad y ventas, superávits presupuestario y exterior; frente a un peor comportamiento del mercado de trabajo, con un leve empeoramiento del desempleo, y un mercado inmobiliario ralentizado.

En lo relativo al conflicto en Oriente Medio, es importante señalar que ninguna de las inversiones del Fondo tiene exposición directa a esta zona. No obstante, seguiremos monitorizando el impacto indirecto que pueda tener el conflicto a nivel macroeconómico sobre nuestros vehículos y sobre el resto de activos financieros

Centrándonos en el mercado inmobiliario, éste estaría adaptándose a un escenario de tipos de interés elevados por más tiempo del inicialmente previsto. Asimismo, se mantienen las tendencias observadas en el trimestre anterior, es decir, la inversión inmobiliaria continúa lastrada por el mayor coste de capital y la incertidumbre a la hora de determinar el valor de los inmuebles. En este sentido, la consultora inmobiliaria JLL, estima que hasta el tercer trimestre de 2023 el volumen de operaciones ha caído en un 60%, situándose en €5.875M (vs. €14.630M en 2022). No obstante, se espera una reactivación de la inversión durante el segundo semestre de 2024, una vez los tipos se hayan estabilizado.

En el mercado retail ibérico, la sobresaliente temporada estival ha ayudado a mantener unos excelentes niveles de afluencia y ocupación, tanto en las calles comerciales como en los centros comerciales. Adicionalmente, el mercado de alquiler mantiene el dinamismo que lo ha caracterizado a lo largo del año 2023, las zonas comerciales prime no solo han experimentado un aumento de la ocupación, sino que se han beneficiado de un ligero crecimiento de rentas (2%-4,5%). Cabe destacar la significativa actividad realizada por los operadores de moda y accesorios en cuanto a sus planes de expansión, así como el esfuerzo de los operadores de restauración y automoción para incrementar su exposición a calles de tipo prime.

La inversión comercial sigue lastrada por la existente incertidumbre económica. En cuanto al apetito inversor, en la misma dinámica del primer semestre, los inversores privados están siendo los más activos debido que apenas recurren a la financiación. Adicionalmente, inversores europeos están a la espera de encontrar producto value-add, pero la falta del mismo ha limitado sus operaciones. Es importante destacar, que en los próximos meses veremos algo más de actividad debido al cierre de operaciones que se iniciaron en el segundo trimestre del año. Algunas de ellas son: la venta del centro comercial Islazul, la venta de dos portfolios de supermercados operados por Carrefour y la venta de parques medianas propiedad de Lar Socimi.



Operaciones realizadas y cartera actual

A día de hoy, la cartera de ORES Portugal se compone de un total de 10 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 Simões (principal operador logístico portugués) y 9 supermercados, de los cuales 8 se ubican en Portugal (7 operados por Continente y 1 operado por Pingo Doce) y 1 en España (cuyo inquilino es Mercadona), adquiridos en tres transacciones en los meses de agosto de 2020, febrero de 2021 y la última adquisición – 3 supermercados en distintas localizaciones de Portugal -, que supuso el cierre del periodo de inversión del vehículo, realizada en noviembre de 2022.

Características de la inversión

ORES Portugal cuenta con un portfolio de 10 activos de primer nivel, con una valoración agregada de 87,8 millones de euros y un apalancamiento medio del 43,9%.

En el primer semestre de año las valoraciones de Ores Sigi han experimentado una caída del 1,6%, principalmente motivada por una subida de “yields” de +20bps, en línea con el mercado, que en parte ha sido amortiguada por la indexación de rentas.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados concentra actualmente el 76% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual. El 24% restante corresponde al activo logístico localizado en Vila Nova de Gaia y operado por Luis Simões.

Durante el tercer trimestre de 2023, 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 44,3 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) de 13,4 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 tienen limitaciones en la subida máxima permitida.



Estrategia de inversión y rentabilidad

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas recurrentes de €5,2M en términos anualizados (equivalente a una rentabilidad bruta del 5,9% sobre valoración de junio 2023).

Las condiciones positivas en las que se ha invertido la cartera y la elevada previsibilidad de la generación de caja de los activos animan a ser optimistas respecto a alcanzar los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas. Las proyecciones de dividendo se mantienen sin alteraciones a lo previsto.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2023 se aprobó una distribución de €3,0M (€2,5M con cargo a reservas y €0,5M de beneficios-dividendos); adicionalmente, fue devuelto €1,0M de capital no invertido. Esta distribución representa un 6% de dividendos más un 2% de devolución del capital aportado por los inversores que fue abonado en mayo.

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, aumentan la competencia, y mejoran el acceso a bienes y servicios, impactando así 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 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



Resumen cartera de inversión

Concepto	Unidad	2020	2021	2022	2023 ⁽¹⁾
Activos	#	5	7	10	10
- Alimentación	#	5	6	9	9
% Total	%	100%	86%	90%	90%
- Otros	#	0	1	1	1
Cifra de Negocios (anual)	€M	2,3M	3,3M	5M	5,2M
GAV	€M	39M	59,8M	88	87,8
LTV	%	43,8%	43%	46%	46%
EPRA NAV	€M	49,1	53,5	56,2	52,1M

(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).

3
2023

Calendario Tentativo

4^o

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de
Actividad
del tercer trimestre
de 2023

1^{er}

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de Actividad
del cuarto trimestre de 2023

Publicación de
Cuentas anuales auditadas 2023
e informe de estructura organizativa y sistema
de control interno.

Publicación de la
Convocatoria de la Junta General
Ordinaria de Accionistas



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.

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