



bankinter
investment



Informe de Actividad
4º trimestre 2022

Ores
Portugal

4
2022

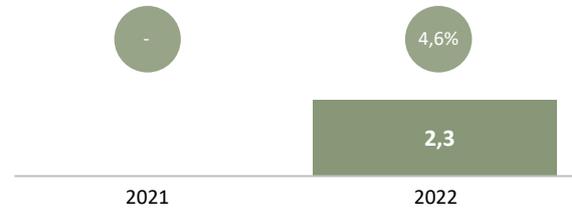
Resumen del vehículo

Activos Objetivo Inmuebles comerciales	Geografía España y Portugal	Formato SIGI
Fecha lanzamiento 12/2019	Capital €50 M	Bankinter €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%	TIN Neta Objetivo >6,0%	Socio Gestor Sierra Sonae

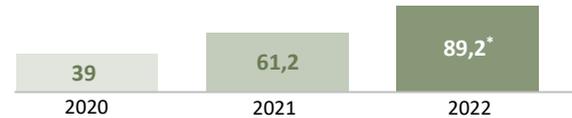
NOTA: Datos a 31 de diciembre de 2022.

Rentabilidad

Distribuciones en (€Mn)



Valor bruto de activos GAV (€Mn)



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 Mouselos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza
7. Luis Simões Logística
8. Continente Guarda
9. Continente Cantanhede
10. Continente Ponte de Lima



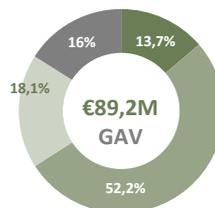
Visión global

Localización



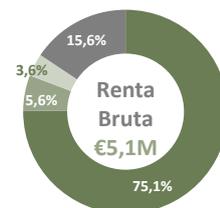
93,8% Portugal
6,2% España

Tipología



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

Inquilino



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

4

Evolución reciente del sector

El cuarto trimestre del año ha mantenido un dinamismo de la economía similar a anteriores trimestres, con escaso crecimiento del PIB en el período, entrando en un momento de cautela. Por otro lado, el entorno macroeconómico sigue poniendo a prueba la resiliencia de nuestra economía, certificando la subida de tipos de interés, una cierta estabilización de inflación y coste energético con una sensible reducción.

Las proyecciones macroeconómicas del Banco de España para 2022 y 2023 publicadas en diciembre situarían la inflación en 8,4% y 4,9% respectivamente, condicionada por el coste de la energía, considerando las medidas públicas desplegadas para su control. Sus estimaciones de crecimiento del PIB lo sitúan en 4,6% y 1,3% para 2022 y 2023 respectivamente, debido a que el entorno global mantiene una inflación elevada, dosis considerable de incertidumbre, y en el entorno europeo con subidas de tipos previstas. En este contexto, el consumo privado ha ido debilitándose por efecto del incremento de precios sostenido, mientras la tasa de ahorro acumulado durante la pandemia se ha ido reduciendo, y los precios de la vivienda se han sostenido, pudiendo ajustarse en próximos trimestres.

Por otro lado, según el Banco de Portugal, se espera que la economía portuguesa crezca un 1,5% en 2023, después del 6,8% en 2022, expandiéndose a un ritmo cercano al 2% en 2024 y 2025. La inflación ha alcanzado el 8,1% en 2022, reduciéndose gradualmente al 5,8% en 2023, 3,3% en 2024 y 2,1% en 2025. Esta disminución se debe a la reducción del precio de la energía, los alimentos y otras materias primas en los mercados internacionales, el restablecimiento de las cadenas de suministro globales y las menores presiones de demanda como resultado de una política monetaria más restrictiva.

A la vista de las proyecciones de junio, el crecimiento del PIB se revisa al alza en 2022 y a la baja en 2023, mientras que la inflación y la tasa de paro son mayores en el horizonte. Tras la pandemia, la recuperación económica que comenzó a partir del segundo trimestre de 2020 ha sido más fuerte y más rápida de lo proyectado, incluido el empleo. Así, se espera que en 2025, tanto la actividad económica como el empleo se encuentren, respectivamente, en el 1,1% y 1,7% por encima de la trayectoria proyectada al cierre de 2019.

El mercado de inversión inmobiliaria en España en 2022 ha mantenido una alta actividad con récord de inversión, hasta 15.400 millones de euros (BNP Paribas) un 35% más sobre 2021 y un 21% sobre el anterior pico de mercado en 2019, y a la espera de disipar incertidumbres y un ajuste entre rentabilidades y valoraciones. En este último trimestre del año se ha registrado una inversión de unos 2.300 millones de euros, un 52% más que en el tercer trimestre. En operaciones de retail este valor se sitúa en torno a los 565 millones de euros, siendo el sector con más volumen de inversión en el año. La dinámica en el segmento retail manifiesta claramente, que la tipología high street sigue atrayendo y concentrando operaciones. Caben destacar tres operaciones de gran volumen: (i) venta por parte del Corte Inglés a Redevco y Ares de Portal de Angel 19 por un volumen aproximado de 200 millones de euros; (ii) venta por parte del fondo nórdico Sagax de una cartera de 36 puntos de venta de alimentación Cash & Carry por un precio total de 180 millones de euros y; (iii) venta por parte de Generali de un activo comercial ubicado en Barcelona, por un volumen que se acerca a los 105 millones de euros.

El sector de los hoteles continúa en el punto de mira de los inversores (374 millones de euros), mientras que la actividad inversora en el sector oficinas no hay sido muy elevado en el último trimestre (240 millones de euros), lo que representa un ajuste importante respecto al trimestre anterior.

4

En cuanto al sector de la logística, la demanda continúa siendo muy dinámica, situando la inversión en 236 millones de euros en el último trimestre, siendo los mercados más activos Madrid, Cataluña, Sevilla, Valencia, Málaga, Pamplona y el País Vasco, destacando dos operaciones: (i) la compra de una plataforma de 40.000 m2 en Tarragona y; (ii) la venta por parte de Mutulidad de la Abogacía de una plataforma logística de 32.381 m2 por un volumen de 30 millones de euros.

En relación con la actividad inversora en Portugal, alcanzó los tres billones de euros en 2022 (+39% que en 2021), y el país entrará en 2023 con inversiones de valor similar a 2022, según la consultora Cushman & Wakefield (C&W). Concretamente, el sector hotelero representa el 30% de la inversión inmobiliaria total, el de oficinas el 27%, el industrial el 21% y el minorista el 9%. De esta forma, se refleja el excelente año que ha resultado ser 2022, registrando un desempeño muy consistente y mostrando así que Portugal permanece en el radar de los inversores.

Cabe destacar que muchas de las operaciones que han contribuido a ese valor global se han cerrado a finales de año, lo que anima a prever que 2023 será un año más activo de lo que se esperaba. Sin embargo, la subida de los tipos de interés y la mayor dificultad de financiación hacen que se provoque un clima de incertidumbre sobre el valor real de los activos, lo que a su vez hará que las decisiones de inversión se pospongan hasta que haya mayor claridad.

En cuanto al sector de oficinas, el área de la Gran Lisboa tuvo en 2022 el mejor año de su historia, absorbiendo casi 260 mil m2 y emergiendo con una oferta futura de cerca de 255 mil m2. En retail, C&W destaca la tendencia de recuperación registrada a lo largo de 2022, apoyada por la reanudación de los planes de expansión de los retailers nacionales e internacionales. En el segmento industrial y logístico, 2022 no batió los récords de 2021, pero los resultados alcanzados fueron muy buenos, con una absorción de 331.400 m2 entre enero y septiembre.

Operaciones realizadas y cartera actual

Ha día de hoy, la cartera de ORES Portugal se compone de un total de diez activos: 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) 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 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.

Desde el inicio de la actividad, ORES Portugal ha analizado más de 850 oportunidades por un valor cercano a 8.500 millones de euros, 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. 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.

4

Características de la inversión

Al cierre del cuarto 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 yield, 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 tercer 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. 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 este motivo, en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2022, se aprobó 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

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



4

Calendario Tentativo

1^{er}

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de Actividad
4º trimestre 2022

Publicación de las
Cuentas Anuales
Auditadas
del ejercicio 2022

Publicación de la
convocatoria de la
Junta General
Ordinaria
Accionista

2º

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de Actividad
1º trimestre de 2023

Publicación de la
Distribución y Pago de Dividendo

Publicación de los
Acuerdos de Junta General
Ordinaria de Accionistas

4

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



Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España