



bankinter
investment



Informe de Actividad
4º Trimestre 2023

Ores
Portugal

4

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 €85,9M	Socio Gestor €2,5M
Apalancamiento LTV 44,9%	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

NOTA: Datos a 31 de diciembre 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.

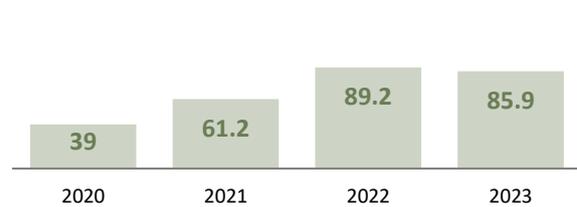
(3) Para el cálculo de la TIR se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones de capital) y el EPRA NAV final de la Sociedad.

Rentabilidad

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



Valor bruto de activos GAV (€M)



NOTA: 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



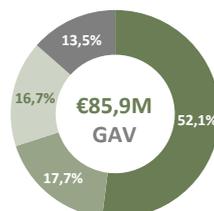
Visión global

Localización



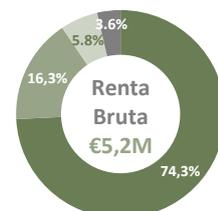
93,9% Portugal
6,1% España

Tipología



52,1% Supermercado gran superficie
17,7% Supermercado
16,7% Logística
13,5% Hipermercado

Inquilino



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

4
2023

Nuestro socio experto opina —



“El año 2023 ha sido testigo de una marcada inestabilidad, especialmente con la notable alza de los tipos de interés en la mayoría de los mercados europeos, como resultado de una inflación que sigue por encima del objetivo de los bancos centrales.

A pesar de estos desafíos, se anticipa un crecimiento del PIB en Europa del 0,5%, acelerándose hasta el 0,9% en 2024. Se espera una reducción del IPC, situándose en el 4,9% en la UE en el próximo año. Las perspectivas para España y Portugal apuntan a un crecimiento positivo del 1,7% y 1,2%, respectivamente, gracias a una menor inflación y al crecimiento del turismo, impulsando las ventas.

En el contexto de Ores Sigi, el sector continúa siendo altamente atractivo para inversores en busca de rentabilidad. A pesar de la disminución en la valoración de la cartera a diciembre de 2023, la tipología de activos de hipermercados y supermercados ahora concentra el 76% de las rentas, otorgando a la cartera una elevada solidez en el actual entorno económico.

En resumen, Ores Sigi se encuentra posicionada de manera sólida, destacando por su enfoque en activos estratégicos y resistencia ante los desafíos del mercado actual”.

Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
SONAE SIERRA



¿Quieres conocer más sobre Sonae Sierra? —

Escanea el siguiente código QR:





Evolución reciente del sector

El año 2023 ha estado marcado por una falta de estabilidad en los tipos de interés junto a una inflación persistente que, inevitablemente, ha frenado una recuperación esperada. Las inversiones no han estado muy activas, lo que ha dificultado que se normalizasen los precios, un factor clave para desbloquear el mercado en el futuro.

Durante 2024, las condiciones seguirán siendo complejas, pero los precios irán ajustándose a un nivel más realista hasta encontrar un equilibrio durante el primer semestre de 2024, de forma que se produzca un repunte en las transacciones durante la segunda mitad del año.

Las proyecciones para el crecimiento del PIB en Europa muestran un aumento del 0,5%, acelerándose hasta el 0,9% en 2024. Se espera una reducción del IPC, situándose en el 4,9% en la UE. Las perspectivas para el gasto europeo en 2024 apuntan a un repunte, con un crecimiento del 3,7% en términos reales. España y Portugal también experimentarán un crecimiento positivo del 1,7% y 1,2%, respectivamente, gracias a una menor inflación y al retorno del turismo, impulsando las ventas.

Centrándonos en el mercado inmobiliario, los sectores de Industrial & Logística son los que más han crecido en las principales geografías. Los inversores están acudiendo en masa a lo que perciben con mayor estabilidad y potencial de crecimiento.

La inversión inmobiliaria en España ha experimentado un notable descenso en 2023, registrando un volumen de 11.200 millones de euros, lo cual representa una caída del 36% en comparación con el año anterior, cuando se alcanzó un récord de más de 17.600 millones de euros.

En concreto, el cuarto trimestre ha sido el más activo, concentrando el 33% de la inversión total del ejercicio, con casi 3.700 millones de euros, según datos de CBRE. En la recta final del año, se ha cerrado la mayor operación del ejercicio, con la adquisición del 35% del portfolio de Hotel Investment Partners, propiedad de Blackstone, por parte del fondo soberano de Singapur GIC.

En cuanto a Portugal, la inversión inmobiliaria total durante el año 2023 ha sido de 1,600 millones de euros, concentrando el 73% del total en los sectores de hoteles (39%) y retail (34%). Se espera que este dato aumente en 2024, alcanzando su máximo en el tercer trimestre, según Savills, que señala a Portugal como "uno de los destinos más solicitados por su potencial turístico".

En ambos casos es significativo el aumento de las operaciones llevadas a cabo por Family Offices e inversores privados, quienes han concentrado aproximadamente el 12% del volumen total transaccionado, en comparación con el 5% que representaron durante todo el año 2022. Por otro lado, los fondos de inversión han contribuido con algo más del 36% del total, siendo el 28% correspondiente a fondos institucionales.

En un contexto donde se aplican estándares de crédito más rigurosos, se ha reforzado la tendencia que comenzó a principios de año, destacando el papel predominante de los inversores con perfiles menos dependientes de financiación y una mayor capacidad de liquidez, así como la irrupción con fuerza de capital procedente de nacionalidades menos presentes tradicionalmente.

En lo referente a las rentabilidades prime, en línea con las principales capitales europeas por el encarecimiento de la deuda, se ha seguido mostrando una tendencia alcista a lo largo de los últimos meses del año en la mayoría de los sectores. Con todo esto, las previsiones señalan que se dará una progresiva estabilización durante el año 2024, abriendo paso tanto a oportunidades de inversión como a operaciones de mayor envergadura.



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.

La cartera de Ores Sigi cuenta con cuatro financiaciones cerradas a medida que se iban realizando las adquisiciones de los activos. El vencimiento de la mayoría de las financiaciones es agosto 2027 y se amortizará el 100% del importe inicial. En cuanto a la cobertura de tipos de interés la cartera está cubierta al 94% mediante diferentes instrumentos financieros (caps y swaps).

Características de la inversión

ORES Portugal cuenta con un portfolio de 10 activos de primer nivel, con una valoración agregada de 85,9 millones de euros y un apalancamiento medio del 44,9% a diciembre 2023.

Tras las últimas valoraciones, la cartera se ha depreciado respecto a junio 2023 y diciembre 2022, un 2,2% y un 3,8% respectivamente. Esta disminución de la valoración ha sido motivada por la generalizada subida de yields en el mercado experimentada en estos últimos meses 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 cuarto 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 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) de 13,1 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 6,1% sobre valoración de diciembre 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 contribuyen al 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	85,9
LTV	%	43,8%	43%	46%	45%
EPRA NAV	€M	49,1	53,5	56,2	(2)
EPRA NAV / Acción	€/acción	3,91	4,26	4,48	(2)

(1) Datos a 31.12.2023

(2) Información de 2023, pendiente de aprobación y auditoría de las Cuentas Anuales

4
2023

Calendario Tentativo

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

2^º

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de Actividad
primer trimestre de 2024

Publicación de la
Distribución y Pago de Dividendo

Publicación de los
Acuerdos de 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



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

