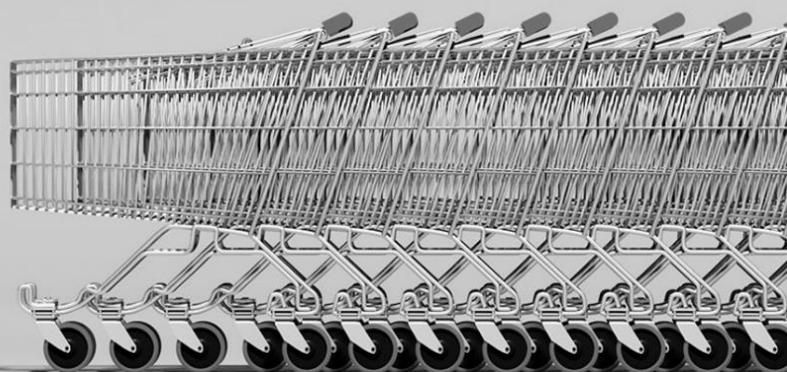




Informe Trimestral

3^{er} Trimestre 2022

bankinter
investment

Resumen del Fondo

Activos objetivo	Inmuebles comerciales
Geografía	España, Portugal
Formato	SIGI
Fecha de lanzamiento	Diciembre 2019
Capital	€50,0M
- Bankinter	€5,9M
- Socio Gestor	€2,5M
Capital invertido	70%
Inversión (GAV)	€61,8M
Apalancamiento (LTV)	41,2%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	
Retorno anual medio objetivo ⁽¹⁾	>4,0%
TIR neta objetivo ⁽²⁾	>6,0%

Nota: Datos a 30 de septiembre de 2022.

Rentabilidad

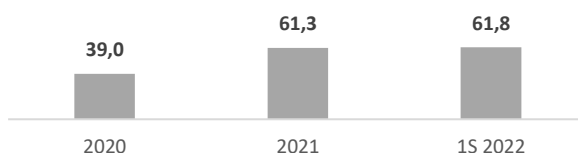
Caja Generada

Si bien la Sociedad se encuentra en pleno periodo de inversión, a día de hoy ya se ha invertido un 70% de capital, lo que supone una elevada visibilidad de la generación de caja de los activos.

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas recurrentes de €3,4M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,5% sobre la inversión realizada hasta la fecha.

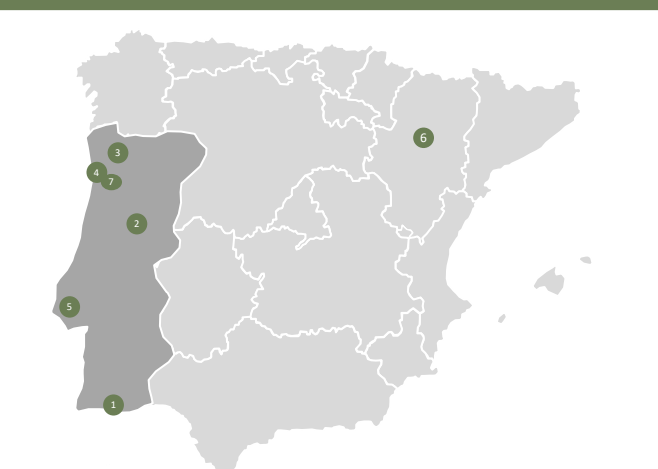
La Sociedad cuenta con una posición de caja saludable, motivo por el cual el se aprobó en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2022, la distribución de un dividendo a través de distribución de reservas (ágio) de €2,3M en 2022, equivalente a un 4,6% del capital aportado por los inversores, que fue abonado en el mes de mayo.

Valor bruto de activos – GAV (€M)



Nota: Valoración a 31 de diciembre de cada año, según informe de valoración de experto independiente (Cushman & Wakefield), salvo en el caso de 1S 2022 cuya fecha es de 30 de junio de 2022.

Localización de la cartera

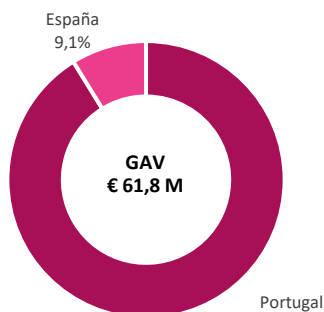


1. Continente Modelo Fato
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza
7. Luis Simões Logística

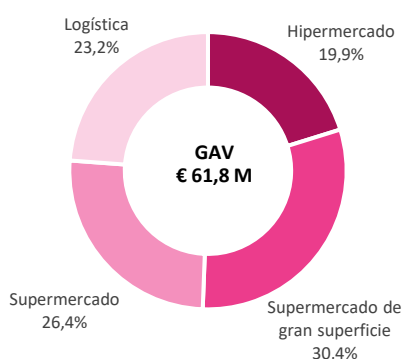
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2022.

Desglose de la cartera

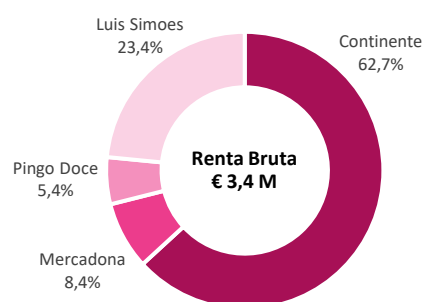
Localización



Tipología



Inquilino



Nota: Datos a 30 de septiembre de 2022.

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.

Evolución reciente del sector

En el tercer trimestre del año, la incertidumbre sigue alimentándose de elementos como la subida de tipos y la inflación, si bien el periodo estival ha supuesto una clara recuperación del turismo y el dinamismo económico que genera.

Las proyecciones macroeconómicas del Banco de España publicadas en septiembre para 2022 y 2023 indican que la inflación se situaría en 8,7% y 5,6% respectivamente. Los precios del gas y la electricidad impactan directamente en las proyecciones, si bien las medidas de contención de precios del gas podrán limitar este incremento. Las estimaciones de crecimiento del PIB lo sitúan en 4,5% y 1,5% para 2022 y 2023, respectivamente, debido a la incertidumbre global, la alta inflación y el deterioro en el entorno europeo. En este contexto, el mercado laboral y la tasa de ahorro acumulado durante la pandemia mantienen los niveles del consumo privado, debilitándose en próximos trimestres por efecto del incremento de precios sostenido.

Por otro lado, el Banco de Portugal indica que la economía portuguesa crecerá un 6,7% en 2022, beneficiándose de la recuperación del turismo y el consumo privado. En 2022, la inflación sube a 7,8%, reflejando crecientes presiones externas sobre los precios. La fuerte demanda de bienes y servicios, cuyo consumo estuvo condicionado en la primera fase de la pandemia, también contribuye a la trayectoria ascendente a lo largo de 2022, y se espera una inflexión al final del año. En cuanto a las proyecciones de PIB e inflación, la recuperación más fuerte de la actividad en 2021 y la primera mitad de 2022 supera la revisión a la baja del segundo semestre de 2022.

A pesar de la incertidumbre que se cierne sobre el contexto macroeconómico, España continúa siendo atractivo para inversores nacionales e internacionales. Según datos de BNP Paribas, el volumen de inversión hasta el 1 de octubre se sitúa en más de 13,127 millones de euros, por lo que el año 2022 a falta de tres meses, ya ha marcado un récord en la inversión inmobiliaria. Concretamente, en el tercer trimestre del año, la inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos supone una cifra de 4.866 millones de euros, que supone un incremento de un 6% respecto al trimestre anterior. El sector de las oficinas ha sido el más elevado con más de 1.183 millones de euros de inversión, donde caben señalar tres operaciones: Castellana 51, la sede de Globo en Barcelona y la sede de BBVA en la Gran Vía de Bilbao.

El sector retail continúa en fase de recuperación, impulsado por el incremento de afluencias y ventas. El volumen de inversión en este tercer trimestre ha alcanzado los 816 millones de euros, distribuidos en la tipología de centros y parques comerciales, supermercados, sucursales bancarias y locales comerciales. La operación más destacada por volumen ha sido la venta de 380 sucursales del Banco Santander por un importe de 297 millones de euros y la compra, por parte del fondo francés FREI, del parque comercial Mediterráneo por un volumen de 83 millones de euros. Cabe destacar el elevado dinamismo registrado en la tipología de locales de calle, donde se han contabilizado el 65% de todas las operaciones de retail.

En cuanto al sector logístico, la inversión se asimila a la registrada en el periodo de 2021, con un total en el tercer trimestre de 967 millones de euros y un total de 20 operaciones. La operación más destacada del trimestre ha sido la compra por parte de Prologis de un portfolio Paneuropeo de 128 activos logísticos por 1.585 millones de euros, con un peso del 21% de la cartera en España.

En relación con la actividad inversora en Portugal, el volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, y alternativos del tercer trimestre se ha situado en 1041 millones de euros. En la comparativa con el mismo trimestre del año 2021, se ha producido un aumento del 74% en total, siendo los sectores que más han incrementado el sector oficinas y el sector logístico. Con respecto al trimestre anterior, también vemos un aumento significativo de la inversión, superándola en un 185%, siendo los sectores de oficinas y logístico los más atractivos para los inversores (453 y 333 millones de euros respectivamente).

Según el Banco Central Europeo, a pesar del crecimiento económico en la primera mitad de 2022, las consecuencias económicas de la guerra en Ucrania siguen manifestándose y eclipsando las perspectivas de la economía de la zona euro, intensificando aún más las presiones inflacionistas. Las perturbaciones de suministro de gas natural, asociado a un fuerte aumento en los precios del petróleo, gas y electricidad, aumentó la incertidumbre, afectó gravemente a la confianza y condujo a pérdidas crecientes de ingresos reales, lo que debería conducir a una estancamiento de la economía de la zona del euro en la segunda mitad de 2022 y en el primer trimestre del próximo año.

En general, se espera que el crecimiento real anual promedio del producto interno bruto (PIB) se sitúe en el 3,1% en 2022, se desacelere bruscamente hasta el 0,9% en 2023 y se recupere al 1,9% en 2024.

Operaciones realizadas y cartera actual

La cartera de ORES Portugal, a día de hoy, se compone de un total de siete activos: 6 supermercados de los cuales 5 se ubican en Portugal (4 operados por Continente y 1 operado por Pingo Doce) y 1 en España (cuyo inquilino es Mercadona), adquiridos en dos transacciones en los meses de agosto de 2020 y febrero de 2021, respectivamente, y 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).

Desde el inicio de la actividad, ORES Portugal ha analizado más de 800 oportunidades por un valor cercano a €8.200M, 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. La elevada presión competitiva de inversores institucionales y la agresividad en precio de algunos inversores, especialmente en activos ligados a alimentación, como los supermercados, ha resultado en un aumento de las valoraciones en el último año, motivo por el que se han desestimado algunas oportunidades. 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.

Principales características de la inversión

Al cierre del tercer trimestre del año, ORES Portugal cuenta con un portfolio de 7 activos de primer nivel, con una valoración agregada de €61,8M y un apalancamiento medio del 41,2%. A 30 de septiembre de 2022, la cartera de ORES Portugal se ha revalorizado un 0,9% respecto a la valoración realizada en diciembre de 2021, demostrando su fortaleza en el contexto de mercado actual.

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

Si bien la Sociedad se encuentra todavía en periodo de inversión, al día de hoy ya se ha invertido un 70% de capital, lo que supone una elevada visibilidad de la generación de caja de los activos.

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas recurrentes de €3,4M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,5% 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 lo que se aprobó en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2022, una distribución de €2,3M (equivalente a un 4,6% del capital aportado por los inversores) abonada en el mes de mayo a los inversores. 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



CONTINENTE MODELO FARO
Faro



Fecha de adquisición Agosto 2020
Tipo de activo Mini-hiper
Localización Prof. Antonio Pinheiro e Rosa 5
Área alquilable 5.116 m²
Inquilinos principales Continente



CONTINENTE COVILHA
Covilhã



Fecha de adquisición Agosto 2020
Tipo de activo Hiper-mercado
Localización Serra Shopping
Lugar Quinta do Pinheiro
Área alquilable 6.054 m²
Inquilinos principales Continente



CONTINENTE BOM DIA ASPRELA
Oporto



Fecha de adquisición Agosto 2020
Tipo de activo Supermercado
Localización Rua Henrique de Sousa Reis
Área alquilable 2.583 m²
Inquilinos principales Continente



CONTINENTE MODELO MOZELOS
Mozeos



Fecha de adquisición Agosto 2020
Tipo de activo Mini-hiper
Localización Rua do Murado 292
Área alquilable 5.113 m²
Inquilinos principales Continente



PINGO DOCE AMADORA
Reboleira



Fecha de adquisición Agosto 2020
Tipo de activo Supermercado
Localización Avenida Dom José I 43
Área alquilable 2.351 m²
Inquilinos principales Pingo Doce



MERCADONA ZARAGOZA
Zaragoza



Fecha de adquisición Febrero 2021
Tipo de activo Supermercado
Localización Calle Francia s/n
Área alquilable 2.545 m²
Inquilinos principales Mercadona



ALMACÉN LUIS SIMOES
Vila Nova de Gaia



Fecha de adquisición Agosto 2021
Tipo de activo Almacén Logístico
Localización Rua das Indústrias, n.º 239 - 245
Área alquilable 21.075 m²
Inquilinos principales Luis Simões



Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper

Calendario tentativo

4º Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del tercer trimestre de 2022.
- Publicación del certificado conforme al cumplimiento con las disposiciones del Régimen de Abuso de Mercado.

1er Trimestre 2023

- Publicación del informe de actividad del cuarto trimestre de 2022.
- Publicación de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2022.
- 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.

bankinter
investment

Abrir la mente es capital.

Inversiones alternativas

Bankinter Investment
Pº Eduardo Dato, 18
28010 - Madrid (España)