

Informe Trimestral

1^{er} Trimestre 2021

bankinter
investment

Resumen del Fondo

Activos objetivo	Inmuebles comerciales
Geografía	España, Portugal
Formato	SIGI
Fecha de lanzamiento	Diciembre 2019
Capital	€50,0M
- Grupo Bankinter	€5,9M
- Socio Gestor	€2,5M
Capital invertido	51%
Inversión (GAV)	€44,1M
Apalancamiento (LTV)	44,1%
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 31 de marzo de 2021.

Rentabilidad

Distribuciones

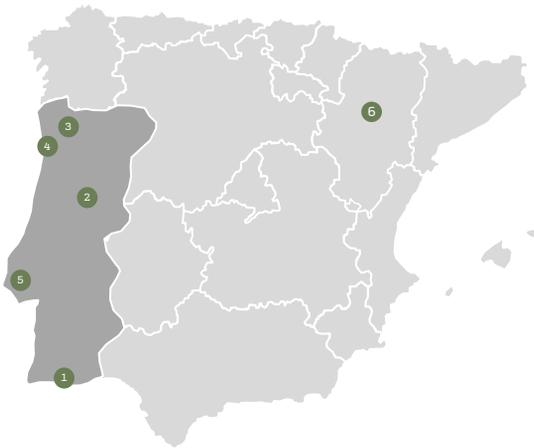
No se han realizado distribuciones a los accionistas al encontrarse la Sociedad en pleno periodo de inversión.

Valor bruto de activos - GAV (€M)



Nota: Valoración a 31 de diciembre de 2020, según informe de experto independiente (Savills Aguirre Newman) e incrementada en 1T2021 por el precio de compra del Mercadona de Zaragoza.

Localización de la cartera

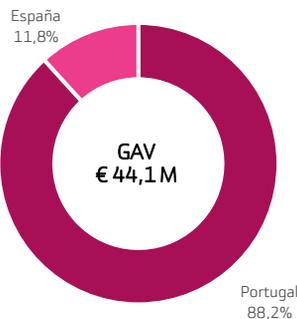


1. Continente Modelo Fato
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza

Nota: Datos a 31 de marzo de 2021.

Desglose de la cartera

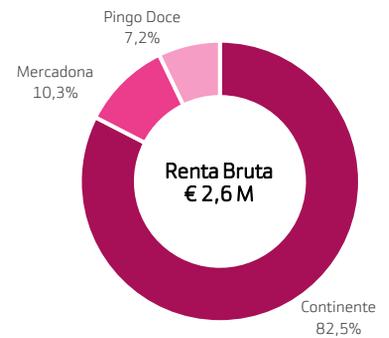
Localización



Tipología



Inquilino



Nota: Datos a 31 de marzo de 2021.

1. Distribución de caja a los inversores, como dividendo o devoluciones de capital o prima, de media durante la vida del vehículo. Calculado sobre un plazo de medición de 7 años y sobre el valor nominal.
2. Calculado sobre un plazo de medición de 7 años y sobre el valor nominal.

Análisis del sector

El primer trimestre del año ha comenzado inmerso en plena tercera ola de la pandemia del COVID-19 por el constante aumento del número de contagios, lo que ha provocado nuevos confinamientos y restricciones a la movilidad en algunos países europeos, entre ellos España y Portugal. Sin embargo, el cumplimiento de estas medidas junto con el comienzo del proceso de vacunación a la población permiten ser optimistas a corto-medio plazo en cuanto al control de la enfermedad, resultando en una vuelta progresiva a la normalidad de la actividad comercial, si bien es cierto que los retrasos en el suministro de dosis de la vacuna por parte de los laboratorios está resultando en que el ritmo de vacunación esté siendo algo más lento de lo esperado.

Tras la contracción de la economía registrada en 2020, se prevé una recuperación gradual a lo largo de 2021, especialmente, a lo largo del segundo semestre del año. En un entorno marcado por la evolución de la pandemia, según CBRE, se prevé que la economía española recupere los niveles pre-COVID paulatinamente hasta 2022.

Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria, destaca el creciente interés de los inversores por la compra de supermercados, ya que esta tipología de activo les resulta atractiva por la solidez de rentas, contratos a largo plazo e inquilinos solventes. Asimismo, al ser considerada su actividad como esencial, esta tipología de activos ha estado menos expuesta a las restricciones comerciales derivadas del Estado de Alarma en España y de Emergencia en Portugal, en términos de limitaciones de horario, aforo o superficie comercial. Por ello, 2020 registró un año récord en cuanto al volumen de inversión en este tipo de activos con cerca de €600M en España, lo que representa un 30% sobre la inversión total en *retail* en el año, según JLL.

A la fecha del presente informe no se cuenta con información del mercado de inversión en Portugal en relación al primer trimestre del año. No obstante, el volumen de inversión directa realizada en España en activos de oficinas, *retail*, logístico, hoteles y alternativos en el primer trimestre del año se situó en €1.105M, lo que supone un ligero descenso con respecto al cuarto trimestre del año anterior. El sector *retail* representa el 16% de la inversión (€180M). Las operaciones más destacadas del periodo han sido la compra por parte de BMO de un local ubicado en Barcelona por importe de €80M y la venta de una cartera de 22 supermercados Eroski al fondo de inversión británico Blackbrook por un importe aproximado de €59M. Sin embargo, cabe destacar la existencia de diversas operaciones en curso, tanto en locales de calle como en supermercados, que impulsarán la inversión en el resto del año, según el último informe de la consultora BNP Paribas Real Estate.

Las rentabilidades *prime*, según informe de JLL, se mantendrán estables en 2021. Los centros comerciales pasarán del 5,30% al 5,35%, parques de medianas del 5,50% al 5,40%, y *high-street* ascenderá del 3,45% al 3,55%. Por su parte, en Portugal, las rentabilidades *prime* en centros comerciales y parques de medianas serán similares a España, mientras que en *high-street* ascenderán al 4,25%.

Operaciones realizadas y cartera actual

Durante los primeros meses del año, ORES Portugal completó la adquisición de su primer activo en España: un supermercado Mercadona en Zaragoza. El precio de compra se situó en €5,1M, de los cuales 2,3M fueron financiados con deuda bancaria. Con esta adquisición, la cartera de ORES Portugal pasa a componerse de 6 supermercados, 4 Continente y un Pingo Doce en Portugal y 1 Mercadona en España, adquiridos en los meses de agosto de 2020 y febrero de 2021, respectivamente.

ORES Portugal ha analizado cerca de 500 oportunidades desde su lanzamiento, de las cuales 18 fueron sometidas al análisis exhaustivo del Comité de Inversiones de la Sociedad. La elevada presión competitiva de inversores institucionales, 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 dejado pasar algunas oportunidades ante la agresividad en precio de algunos competidores.

No obstante, la generación de nuevas oportunidades es elevada, tanto en Portugal como en España, por lo que se espera que alguna de las operaciones actualmente en análisis se materialicen en los próximos meses. La Sociedad sigue velando por mantener los niveles establecidos de calidad en su análisis, con una fuerte diversificación en cuanto a localización y operadores.

Cabe recordar 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 como inquilinos a través de contratos de alquiler estables y a largo plazo.

Principales características de la inversión

A cierre del primer trimestre del año, ORES Portugal cuenta con un portfolio de 6 activos de primer nivel, 5 de ellos localizados en Portugal y 1 en España, con una valoración agregada de €44,1M y un apalancamiento medio del 44,1%.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados concentra actualmente el 100% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual provocado por el COVID-19, puesto que su actividad se considera esencial, como así fue durante el Estado de Emergencia y Alarma decretados por los gobiernos portugués y español, respectivamente, en primavera del año pasado.

La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa en 53 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) cercano a los 17 años, lo que proporciona una mayor visibilidad de los flujos de caja presentes y futuros.

Estrategia de inversión y rentabilidad

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la cartera de ORES Portugal genera unas rentas brutas anuales recurrentes de €2,6M, lo que supone una rentabilidad bruta del 5,9% sobre la última valoración realizada.

El ejercicio 2020 se cerró con unas pérdidas de €150k, principalmente porque las primeras inversiones se cerraron en el mes de agosto y este año recoge los costes asociados a la creación del vehículo y a las adquisiciones materializadas. Por ello, y dado que la Sociedad se encuentra en pleno periodo de inversión, ORES Portugal no distribuye dividendo en 2021, tal y como indicado en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 24 de marzo.

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

Mozelos



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



Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper

Calendario tentativo

2º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad del primer trimestre de 2021.
- Publicación de los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

3^{er} Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad del segundo trimestre de 2021.

4º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad del tercer trimestre de 2021.
- Publicación de las cuentas semestrales auditadas del ejercicio 2021.
- Publicación del certificado conforme al cumplimiento con las disposiciones del Régimen de Abuso de Mercado.

Disclaimer

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ESTE INFORME NO ESTÁ AUDITADA

Olimpo Real Estate Portugal SIGI S.A. (en adelante "ORES Portugal") 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 esta 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)