

Informe Trimestral

2º Trimestre 2021

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	51%
Inversión (GAV)	€44,1M
Apalancamiento (LTV)	44,1%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	SONAE SIERRA
Retorno anual medio objetivo ⁽¹⁾	>4,0%
TIR neta objetivo ⁽²⁾	>6,0%

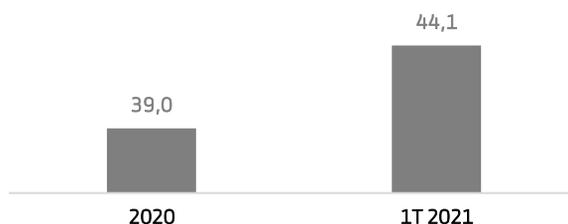
Nota: Datos a 30 de junio de 2021.

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

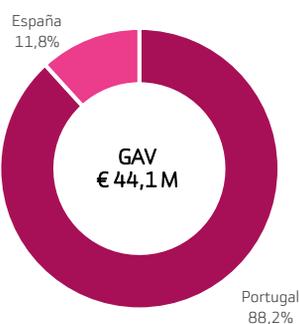


1. Continente Modelo Fato
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza

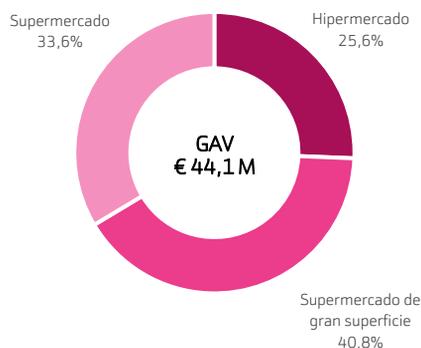
Nota: Datos a 30 de junio de 2021.

Desglose de la cartera

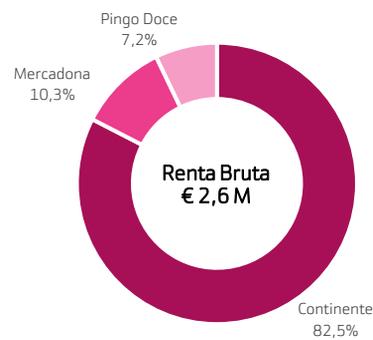
Localización



Tipología



Inquilino



Nota: Datos a 30 de junio 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 segundo trimestre del año ha estado marcado por el avance a gran escala de la vacunación contra el COVID-19, y por tanto, por la consecuente caída del número de contagios y el final de las restricciones y confinamientos en Portugal y España. Si bien es verdad que en las últimas semanas la incidencia ha ido en aumento, la previsión sigue siendo positiva, ya que se espera conseguir la inmunidad de grupo en los próximos meses.

La información más reciente apunta a un creciente dinamismo de la economía mundial. Al inicio del año, la actividad global perdió impulso, como consecuencia del repunte de las infecciones de COVID-19 en numerosas regiones y del consiguiente reforzamiento de las medidas de contención de la pandemia. Sin embargo, desde el tramo final del primer trimestre fue apreciándose un fortalecimiento gradual de la actividad, que más recientemente habría ido ganando en intensidad, según informe del Banco de España.

Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria, el sector continúa acercándose a los niveles de inversión pre-Covid. En el segundo trimestre del año, el volumen de inversión realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos se ha situado en €2.816M, según BNP Paribas. Esta cifra supone un incremento del 50% respecto al trimestre anterior y un 203% más que el mismo trimestre del 2020. En el acumulado del año, la inversión se alza hasta los €4.680M en el primer semestre del año 2021, un 9% más respecto al mismo periodo de 2020.

En Portugal, el sector minorista no ha estado muy activo durante el segundo trimestre, ya que únicamente se han realizado 4 operaciones de high Street retail, por un total de €23M. En España, la inversión directa que ha registrado el sector retail en el segundo trimestre representa el 12% del total, con €315M.

En cuanto a las rentabilidades prime del sector, según el informe de C&W, en Portugal para los centros comerciales y parques de medianas se sitúan en 5,25%, mientras que en high-street es del 4,25%. En España, las rentabilidades se sitúan en el 5,50%, los parques de medianas en 6,15%, y en high-street la rentabilidad es del 3,50%.

Operaciones realizadas y cartera actual

Durante el segundo trimestre del año, la sociedad no ha realizado ninguna adquisición, por lo que la cartera de ORES Portugal continúa componiéndose de 6 supermercados de los cuales 5 se ubican en Portugal (4 Continente y Pingo Doce) y 1 España (Mercadona), adquiridos en dos transacciones en los meses de agosto de 2020 y febrero de 2021 respectivamente.

Desde el inicio de la actividad, ORES Portugal ha analizado cerca de 560 oportunidades, lo que representa gran 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, 58 han sido 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 segundo 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%.

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 cercano a los 53 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) de 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 5,8%.

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 DIAS PRELA

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

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)