

# Informe Trimestral

3<sup>er</sup> Trimestre 2020

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	40%
Inversión (GAV)	€37,0M
Apalancamiento (LTV)	46,5%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	<b>SONAE SIERRA</b>
Retorno anual medio objetivo <sup>1</sup>	>4,0%
TIR neta objetivo <sup>2</sup>	>6,0%

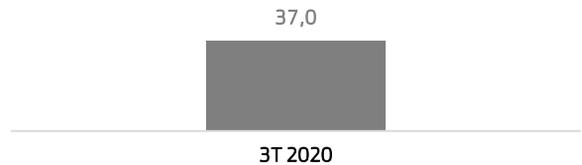
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2020.

## Rentabilidad

### Distribuciones

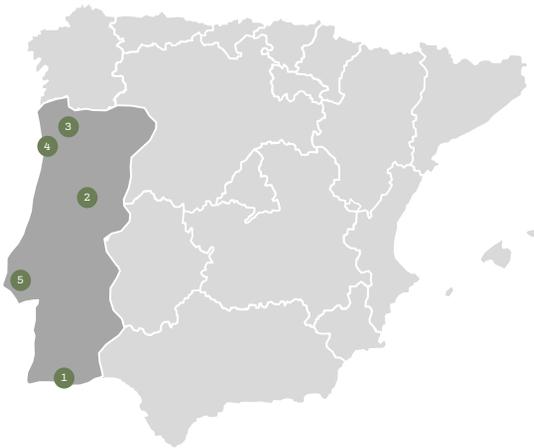
No se han realizado distribuciones a los accionistas al encontrarse la Sociedad en pleno periodo de inversión.

### Valor bruto de activos – GAV (€M)



Nota: Precio de adquisición de la cartera de 5 supermercados completada en agosto de 2020.

## Localización de la cartera

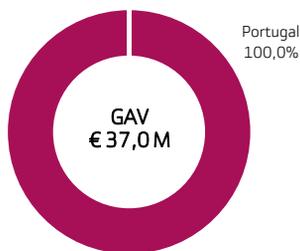


1. Continente Modelo Fato
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora

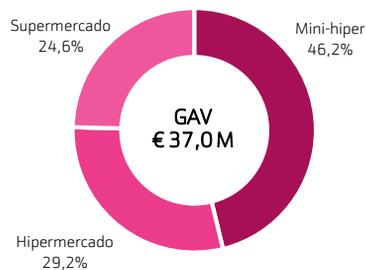
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2020.

## Desglose de la cartera

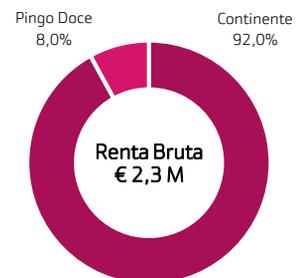
### Localización



### Tipología



### Inquilino



Nota: Datos a 30 de septiembre de 2020.

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 tercer trimestre del año estuvo marcado por la reapertura de la actividad comercial tras la finalización de los Estados de Alarma y Emergencia declarados en España y Portugal, respectivamente. La reapertura se produjo de forma escalonada de acuerdo con las diferentes fases de desescalada de ambos países, con algunas limitaciones de área y aforo durante las primeras semanas. Actualmente, los comercios están operativos, si bien existen algunas limitaciones que hacen que la vuelta a la normalidad esté siendo más lenta de lo deseada.

El volumen de inversión registrado en el sector *retail* en España en el tercer trimestre del año se situó en €593M, según el último informe de BNP Paribas Real Estate. Hasta el 1 de octubre, la inversión en *retail* se había incrementado un 13% respecto al mismo periodo de 2019. Dentro de este sector, la tipología de activo más demandada en el último trimestre han sido las superficies de alimentación, centralizando el 44% de la inversión. En segundo lugar, se posicionan los parques y medianas comerciales, aglutinando el 26% del volumen registrado, donde destaca la reciente adquisición de una cartera europea de 42 centros Leroy Merlin y Bricoman, 15 de ellos situados en España y Portugal.

En cuanto a las *yields prime* del sector *retail*, tanto de España como de Portugal, según datos ofrecidos por CBRE, en el último trimestre se ha registrado un ligero aumento que se espera se mantenga durante el resto del año. Concretamente en España las rentabilidades *prime* en *high-street* se sitúan en torno al 3,5%, en centros comerciales en el 5,25%, parques de medianas en el 6,0%, y, por último, supermercados en el 5,0%. Por su parte, en Portugal, las rentabilidades de centros comerciales y parques de medianas coinciden con las de España, mientras que en *high-street* y supermercados ascienden al 4,25% y 5,65%, respectivamente.

Debido en gran parte a la disminución del turismo, las ventas del *retail* en España han disminuido en torno a un 23% y las visitas han caído alrededor del 43% hasta la fecha. Los activos ubicados en el norte de España tienen un mejor desempeño que la media en términos de visitas y ventas, mientras que Madrid y Cataluña están ligeramente por debajo. Por su parte, en Portugal, la disminución de las ventas en *retail* se sitúa alrededor del 25% y las visitas en torno al 32%, lo que supone una lenta pero continua recuperación del sector en comparación con el trimestre anterior, a pesar de la incertidumbre actual como consecuencia de los rebrotes del COVID-19.

## Operaciones realizadas y cartera actual

ORES Portugal se encuentra actualmente en plena fase de inversión, habiendo materializado su primera adquisición durante el pasado mes de agosto: una cartera de 5 supermercados en Portugal (4 Continente; 1 Pingo Doce). El precio de compra agregado de esta operación se situó en €37,0M, de los que €17,2M se financiaron a través de deuda bancaria. Cabe destacar que, según informe de valoración realizado por experto independiente, el valor de esta cartera ascendía a €38,0M en marzo de 2020.

En este punto 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, contando con operadores de primer nivel como inquilinos y contratos de arrendamiento estables y de larga duración.

Para ello, es necesario realizar un importante esfuerzo de identificación y estudio de oportunidades. A la fecha actual, se han analizado aproximadamente 14 oportunidades de activos en rentabilidad por un importe próximo a los €176M. La Sociedad sigue manteniendo los niveles establecidos de calidad y variedad de producto en su análisis, con una fuerte diversificación en cuanto a localización y operadores. En este sentido, ORES Portugal cuenta actualmente con un pipeline de oportunidades saludable que se espera se vaya materializando en los próximos meses.

## Principales características de la inversión

A 30 de septiembre de 2020, ORES Portugal cuenta con un portfolio de 5 activos de primer nivel, todos ellos localizados en Portugal, valorado en €37,0M. Estos inmuebles se encuentran alquilados a 2 inquilinos muy sólidos en el país, como son Continente y Pingo Doce.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados/mini-hiper concentra actualmente el 100% de las rentas, dotando a la cartera de una elevada solidez en el entorno actual provocado por el COVID-19, donde se considera a los activos de alimentación como bienes esenciales, como así fue durante el Estado de Emergencia decretado por el Gobierno portugués en primavera.

La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa cerca de los 38 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) que supera los 18 años, lo que proporciona una mayor visibilidad de los flujos de caja presentes y futuros. Asimismo, la tasa de ocupación se sitúa actualmente en el 100%.

## 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 €2,3M, lo que supone una rentabilidad bruta del 6,1% sobre la inversión realizada. El grado de apalancamiento se sitúa en el 46,5%.

Dado que la Sociedad se encuentra en pleno periodo de inversión, no se han realizado distribuciones a los accionistas. No obstante, la rentabilidad individual estimada de cada uno de los proyectos en análisis está en línea con los objetivos rentabilidad iniciales.

## 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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Inquilinos principales** Pingo Doce



Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper

## Calendario

### Octubre 2020

- Publicación de las cuentas semestrales auditadas del ejercicio 2020.
- Publicación del informe de actividad hasta el 30 de septiembre de 2020.

### Diciembre 2020

- Publicación del certificado conforme al cumplimiento con las disposiciones del Régimen de Abuso de Mercado.

### Enero 2021

- Publicación del informe de actividad hasta el 31 de diciembre de 2020.

### Marzo 2021

- Publicación de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2020 e informe de estructura organizativa y sistema de control interno.
- Publicación de la convocatoria y celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2021.

### Abril 2021

- Publicación de los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

### Julio 2021

- Publicación del informe de actividad hasta el 30 de junio de 2021.

## 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)