

Informe Trimestral

3^{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
- Bankinter	€5,9M
- Socio Gestor	€2,5M
Capital invertido	70%
Inversión (GAV)	€59,8M ^(*)
Apalancamiento (LTV)	42,6%
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 septiembre de 2021.
(*) Incluye la adquisición del activo logístico operado por Luis Simoes (€14,4M) en agosto de 2021.

Rentabilidad

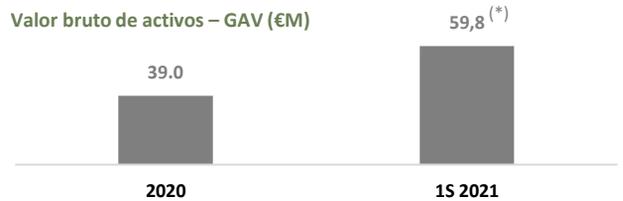
Caja Generada

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

En base a los contratos de arrendamiento actuales tras la adquisición en agosto del activo logístico de Luis Simoes, la cartera de ORES Portugal debería generar unas rentas brutas recurrentes de €3,3M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,5% sobre la inversión realizada hasta ahora.

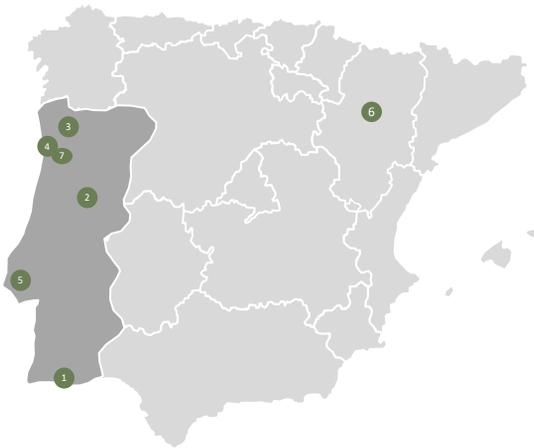
Las condiciones positivas en las que se ha invertido la cartera actual y la elevada previsibilidad de la generación de caja de los activos actualmente en cartera, animan a ser optimistas respecto a alcanzar los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas.

Valor bruto de activos – GAV (€M)



Nota: Valoración a 31 de diciembre de 2020, según informe de valoración de experto independiente (Savills Aguirre Newman), salvo en el caso de 1S 2021 cuya fecha es de 30 de junio de 2021 (Cushman&Wakefield).
(*) Incluye la adquisición del almacén logístico Luis Simoes (€14,4M) en agosto de 2021.

Localización de la cartera

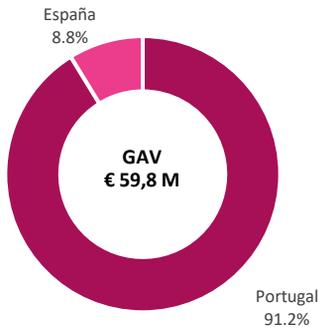


1. Continente Modelo Fato
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora
6. Mercadona Zaragoza
7. Luis Simões Logística

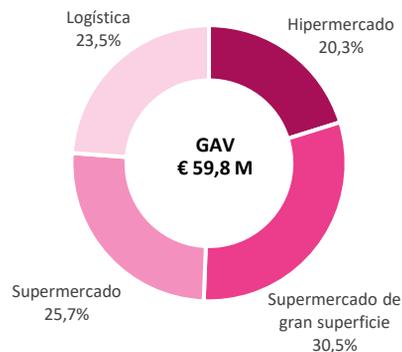
Nota: Datos a 30 de septiembre de 2021.

Desglose de la cartera

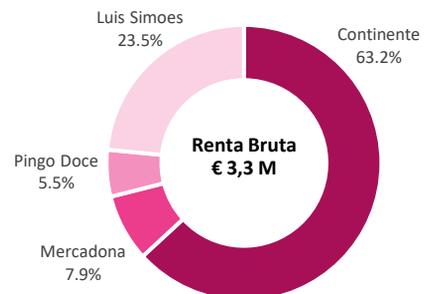
Localización



Tipología



Inquilino



Nota: Datos a 30 de septiembre de 2021.

1. Distribución de caja a los inversores media 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

Los avances registrados en el transcurso del año en el proceso de vacunación de la población frente al Covid-19 tanto en España como en Portugal, han ayudado a mitigar la propagación de los contagios y, sobre todo, a reducir la gravedad de la enfermedad y, por tanto, las cifras de hospitalizaciones y fallecimientos. Ello ha permitido una flexibilización gradual de las medidas de contención de la pandemia. Como consecuencia de estos desarrollos, la actividad económica ha registrado un mayor dinamismo desde el comienzo de la primavera pasada, acentuándose en el tercer trimestre del año en toda la península Ibérica.

Según el Banco Central Europeo, las proyecciones macroeconómicas más recientes prevén una continuación de la recuperación en el medio plazo. Concretamente, el Banco de España ha elevado ligeramente su previsión de crecimiento de la economía española al 6,3% para este año y al 5,9% para 2022, así, en el tercer trimestre de 2021 prevé un crecimiento del PIB del 2,7 %, gracias a la buena evolución del empleo, del consumo de los hogares y de la inversión empresarial y en vivienda. En cuanto a la economía portuguesa, el FMI revisó al alza sus previsiones de PIB al 4,4% para 2021 y al 5,1% para 2022.

Con respecto a la actividad inversora en España, se registran unas cifras similares a las del año 2019. Así, el volumen de inversión directa realizada en activos de oficinas, retail, logístico, hoteles, residencial en alquiler y alternativos del tercer trimestre se ha situado en €3.413M. Esta cifra supone un incremento del 15,4% respecto al trimestre anterior y un 71,1% más que el mismo trimestre del 2020. En el acumulado del año, la inversión se eleva hasta los €8.371M, lo que supone un incremento del 33% respecto al mismo periodo de 2020.

El logístico sigue siendo uno de los sectores más atractivos para los inversores en este año 2021. Entre los meses de julio y septiembre, se han cerrado operaciones de inversión por un volumen de €348M, mientras que la cifra acumulada del año se eleva hasta los €1.805M, un 17% más que todo el año 2020. Destacan en el último trimestre la compra de un portfolio europeo por parte de Swiss Life AM con varios activos en España por un volumen aproximado de €36M y la venta de EBS a Savills IM de dos activos logísticos ubicados en Leganés, por un volumen de €51,6M.

La actividad registrada en el sector retail en los últimos meses sigue creciendo sostenidamente, alcanzando un volumen de inversión de €252M de euros en el tercer trimestre del año. Dentro de este sector, las operaciones de mayor volumen se concentran en la tipología de activos de alimentación, donde destaca la compra por parte de MDSR Investments de 27 supermercados de Mercadona por un importe cercano a los €100M o la reciente adquisición por Realty de 7 hipermercados Carrefour por un volumen de €93M. Dentro de la tipología de los locales comerciales (high street), la operación más destacada ha sido la compra de Goya 15 en Madrid, por un importe de €38,5M.

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 €575M. En el acumulado del año, la inversión se alza hasta los €1.143. Los sectores con más volumen siguen siendo oficinas y el logístico, con un volumen en el tercer trimestre de €295M y €238M, respectivamente. En cuanto al sector retail, únicamente se han realizado 8 operaciones por un total de €33M.

En cuanto a las rentabilidades prime en España, el sector logística se sitúa en el 4,1%, las oficinas se sitúan en el 3,50% y en high-street la rentabilidad se mantienen en el 3,50%. Por su parte, en Portugal, la rentabilidad prime en logística se sitúan en el 5,75%, oficinas en el 4,0%, centros comerciales y parques de medianas se sitúan en 5,25%

Operaciones realizadas y cartera actual

Durante el tercer trimestre del año, la sociedad ha realizado una adquisición de un activo logístico en Oporto, con una excelente ubicación lindando con la autopista A1 (Oporto-Lisboa) ,operado y arrendado por Luis Simoes (principal operador logístico portugués). La cartera de ORES Portugal se compone de un total de 7 activos: el activo logístico mencionado además de 6 supermercados, de los cuales 5 se ubican en Portugal (4 Continente y 1 Pingo Doce) y 1 en 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 620 oportunidades por un valor cercano a los €6.100M , 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, 64 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 jugadores, 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 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 y contratos de alquiler estables y a largo plazo.

Principales características de la inversión

A cierre del tercer trimestre del año, ORES Portugal cuenta con un portfolio de 7 activos de primer nivel, con una valoración agregada de €59,8M y un apalancamiento medio del 42,6%.

La tipología de activos de hipermercados/supermercados concentra actualmente el 76,5% 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. El 23,5% restante se refiere al activo logístico localizado en Vila Nova de Gaia y operado por Luis Simoes.

La duración media de los contratos de alquiler (WAULT) de la cartera se sitúa cercano a los 43 años, con un plazo medio de obligado cumplimiento (WAULB) de 16 años, lo que proporciona una mayor visibilidad de los flujos de caja futuros.

Estrategia de inversión y rentabilidad

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

En base a los contratos de arrendamiento actuales tras la adquisición en agosto del activo logístico de Luis Simoes, la cartera de ORES Portugal debería generar unas rentas brutas recurrentes de €3,3M en términos anualizados, lo que supone una rentabilidad del 5,5% sobre la inversión realizada hasta ahora.

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.

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



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

4^o Trimestre 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.

1^{er} Trimestre 2022

- Publicación del informe de actividad del cuarto trimestre de 2021.
- Publicación de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2021.
- Publicación de la convocatoria y celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

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 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)