

Informe Trimestral

4º 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)	€39,0M
Apalancamiento (LTV)	43,8%
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%

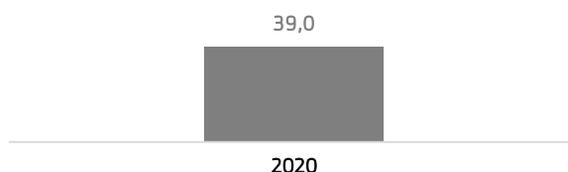
Nota: Datos a 31 de diciembre de 2020.

Rentabilidad

Distribuciones

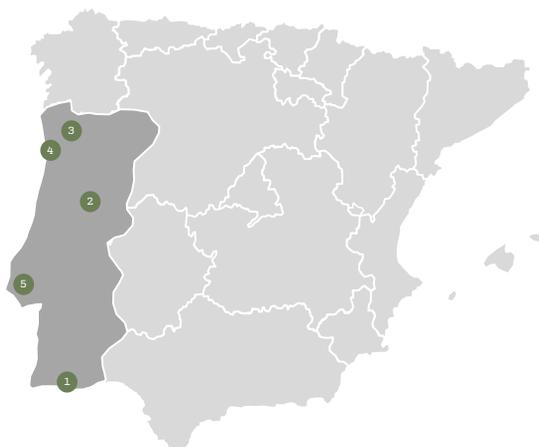
No se han realizado distribuciones a los accionistas al encontrarse la Sociedad en pleno periodo de inversión.

Valor bruto de activos - GAV (€M)



Nota: Valoración a 31 de diciembre de 2020, según informe de experto independiente (Savills Aguirre Newman).

Localización de la cartera

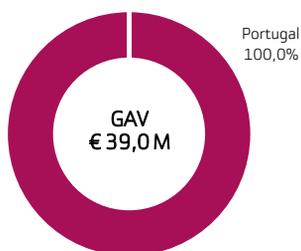


1. Continente Modelo Fato
2. Continente Covilhã
3. Continente Bom Dia Asprela
4. Continente Mozelos
5. Pingo Doce Amadora

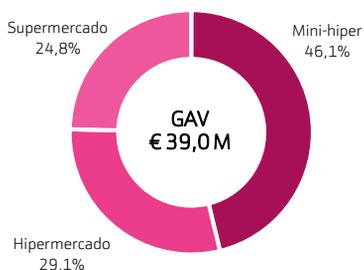
Nota: Datos a 31 de diciembre de 2020.

Desglose de la cartera

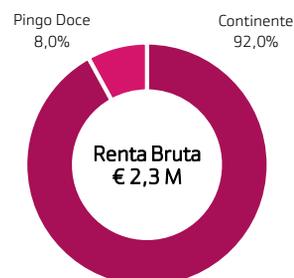
Localización



Tipología



Inquilino



Nota: Datos a 31 de diciembre 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 cuarto trimestre del año ha seguido marcado por la incertidumbre provocada por la pandemia del COVID-19 y las nuevas medidas restrictivas, tanto a nivel nacional como regional, para intentar contener su expansión. Los sectores más afectados, junto con el turismo, han vuelto a ser el del comercio minorista y la hostelería ya que, nuevamente, han visto como se decretaban nuevas limitaciones a su aforo, superficie comercial y horario de apertura. En algunos casos concretos, incluso se han sufrido cierres temporales del negocio debido al avance del virus. Sin embargo, la llegada de la vacuna anima a ser optimistas en el medio plazo, confiando en que el proceso de vacunación e inmunidad se acelere en los próximos meses, permitiendo una recuperación paulatina de los sectores más afectados.

Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria, los sectores que se han mostrado más dinámicos en España y Portugal han sido el mercado logístico y el *retail*, según el último informe de BNP Paribas, debido a la venta de grandes portafolios de supermercados, hipermercados y medianas comerciales, potenciadas por el entorno de tipos bajos y la elevada liquidez de los mercados.

Concretamente, el volumen de inversión registrado en el sector *retail* en España en el cuarto trimestre se situó en €645M, para alcanzar los €1.990M en el segmento para 2020, lo que representa un incremento del 3% respecto a 2019. Entre las operaciones más relevantes, destaca la compra de la sueca Sagax de 37 "*cash&carry*" en Madrid y Barcelona por €152M o la venta por parte de Invesco al grupo británico Pradera de una cartera compuesta por 6 hipermercados Eroski y una galería comercial localizados en País Vasco y Navarra por €130M. Dentro de la tipología de locales *high-street*, destaca la reciente adquisición del local situado en Serrano 5 (Madrid) por la Mutua de la Abogacía, ocupado por Adolfo Domínguez y adquirido por aproximadamente €28M a la gestora alemana Deka. En Portugal, a pesar de que la actividad de inversión inmobiliaria experimentó una desaceleración a lo largo de 2020, los €2.780M registrados en el ejercicio suponen el tercer máximo histórico en el país, a pesar de la caída interanual del 14% respecto a 2019. De esa cifra, el 40% corresponde a operaciones del mercado *retail* (en torno a €1.120M), según informe de la consultora Cushman&Wakefield.

En términos de rentabilidades *prime*, se observan pocos cambios con respecto al tercer trimestre de 2020, registrándose rentabilidades del 5,25% en centros comerciales y del 6,00% en medianas comerciales en España. En el caso de los locales *high-street*, se incrementa la rentabilidad en 25 puntos básicos, alcanzando así el 3,75% en España y el 4,25% en Portugal, derivado de las restricciones motivadas por el avance de la pandemia. Sin embargo, debido a su resiliencia durante los meses de confinamiento, los activos comerciales ligados a alimentación se han convertido en una de las tipologías de activo preferidas por los inversores institucionales, lo que ha provocado una compresión significativa de *yields* en las últimas operaciones cerradas, llegando a completarse operaciones en niveles del 4,25%.

Operaciones realizadas y cartera actual

La cartera de ORES Portugal se compone de 5 supermercados en Portugal (4 Continente; 1 Pingo Doce) adquiridos en el mes de agosto. 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.

Durante el cuarto trimestre del año no se ha completado ninguna adquisición adicional. A pesar de haber analizado diversas oportunidades interesantes, la fuerte presión competitiva de inversores institucionales, especialmente en activos ligados al sector alimentación, ha resultado en una expansión de las valoraciones que ha resultado en que se hayan dejado pasar operaciones ante la agresividad de otros inversores.

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. A la fecha actual, se han analizado más de 480 oportunidades de activos en rentabilidad por un importe próximo a los €4,5Bn. La Sociedad sigue velando por mantener los niveles establecidos de calidad y variedad de producto en su análisis, con una fuerte diversificación en cuanto a localización y operadores.

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.

Principales características de la inversión

A 31 de diciembre de 2020, ORES Portugal cuenta con un portafolio de 5 activos de primer nivel, todos ellos localizados en Portugal, valorado en €39,0M de forma conjunta y con un apalancamiento medio de la cartera del 43,8%. La cartera se ha revalorizado en torno a un 5,5% a diciembre de 2020 en comparación con el precio de adquisición.

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 en 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 5,8% sobre la última valoración realizada.

Dado que la Sociedad se encuentra en pleno periodo de inversión y este es su primer año de operación, no se han realizado distribuciones a los accionistas. Una vez cerradas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020, se procederá a definir el dividendo a distribuir en 2021, en cumplimiento de la normativa del régimen SIGI.

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



Supermercado / Hipermercado / Mini-hiper

Calendario tentativo

1º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad hasta el 31 de diciembre de 2020.
- Informe de valoración de los activos de la cartera a 31 de diciembre de 2020.
- 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.

2º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2021.
- Publicación de los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

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)