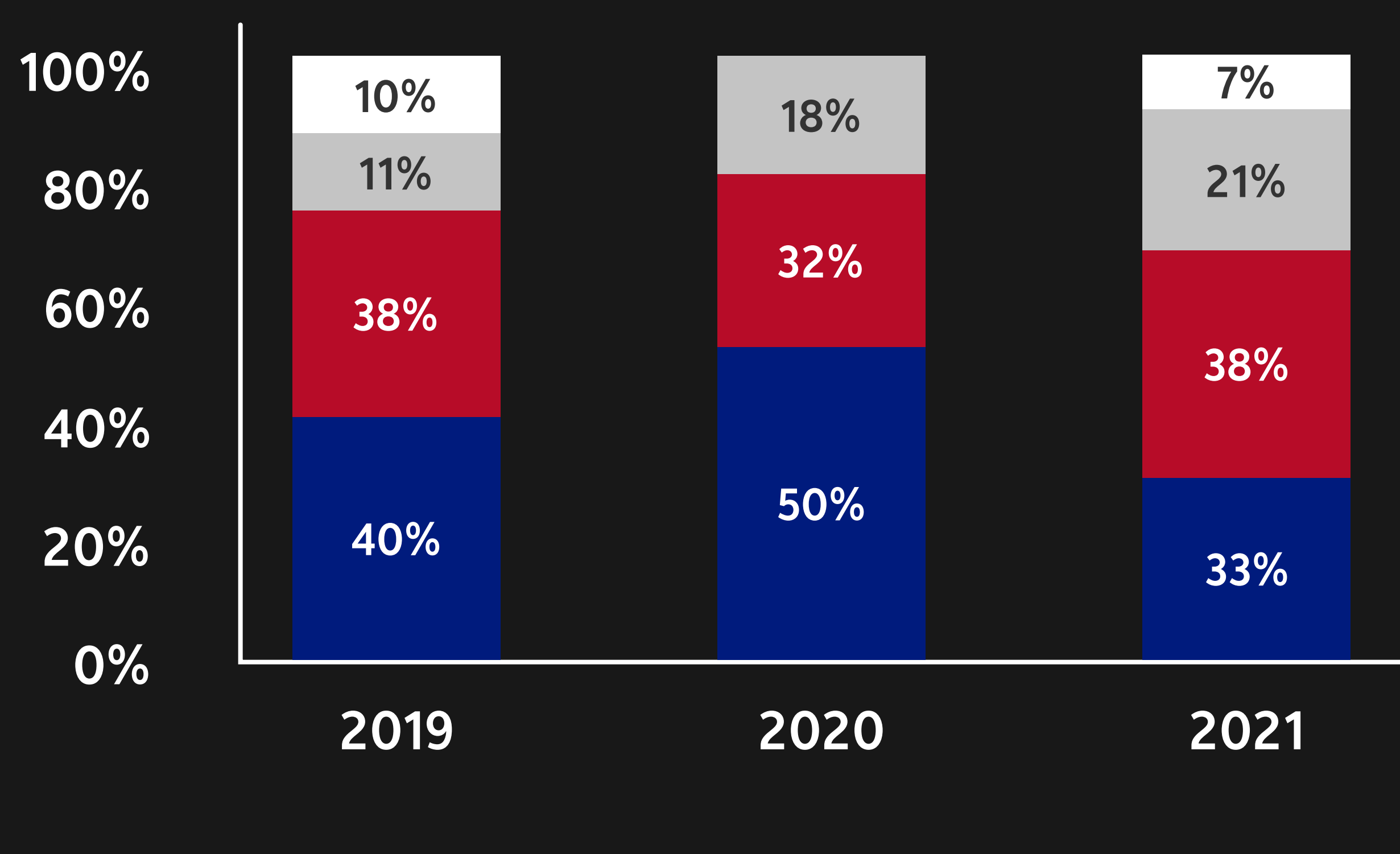


INVERSIÓN EN NPLS ¿QUÉ BUSCAN LOS INVERSORES?



Los portfolios de NPLs se han consolidado como el Asset Class de preferencia en el Private Equity Real Estate.

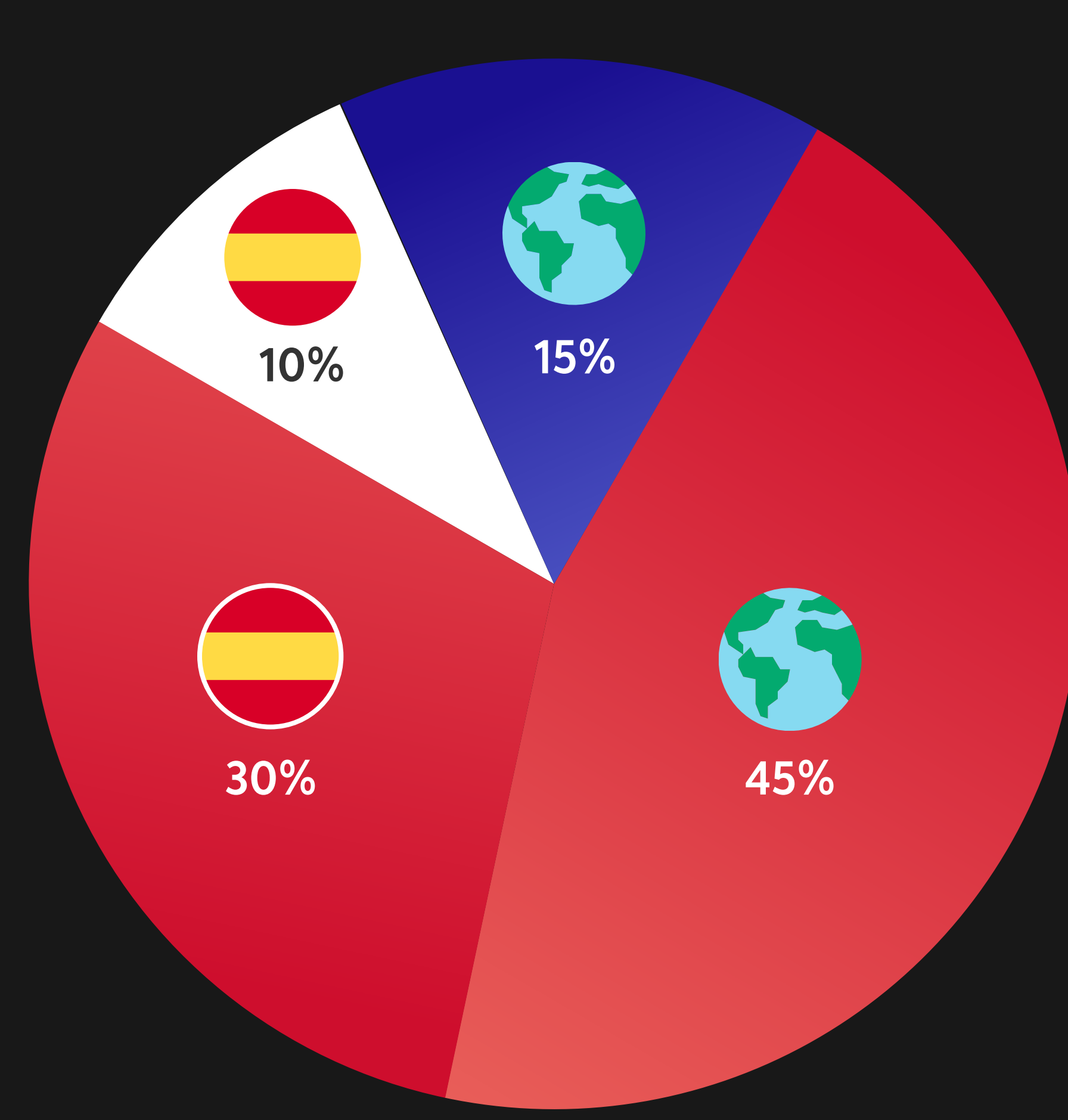
Carteras transaccionadas por tipología



INTERÉS EN PORFOLIOS TIPOLOGÍA DE INVERSOR Y NACIONALIDAD

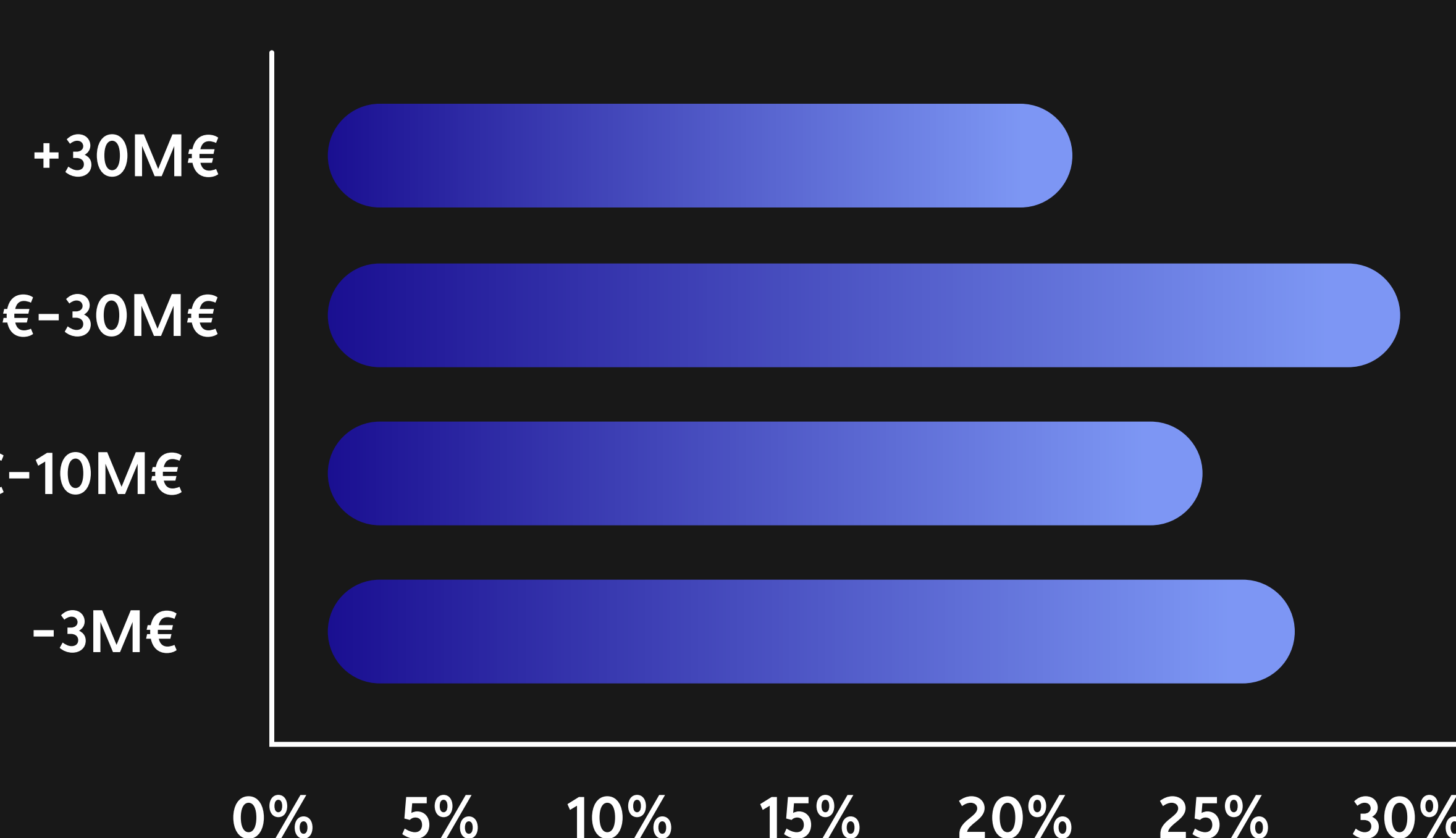
En las transacciones de portfolios se presentan dos tipologías de inversor que dependen, principalmente, del volumen de la misma. Adicionalmente, existen casos en los que los propios intermediarios, con contactos en tenedores, que se interesan un portfolio y, posteriormente, buscan un inversor para cerrar la transacción, aunque no es lo más habitual.

En cuanto a la nacionalidad de los inversores, el peso de los fondos internacionales sigue siendo el predominante; no existiendo en España ningún inversor institucional.



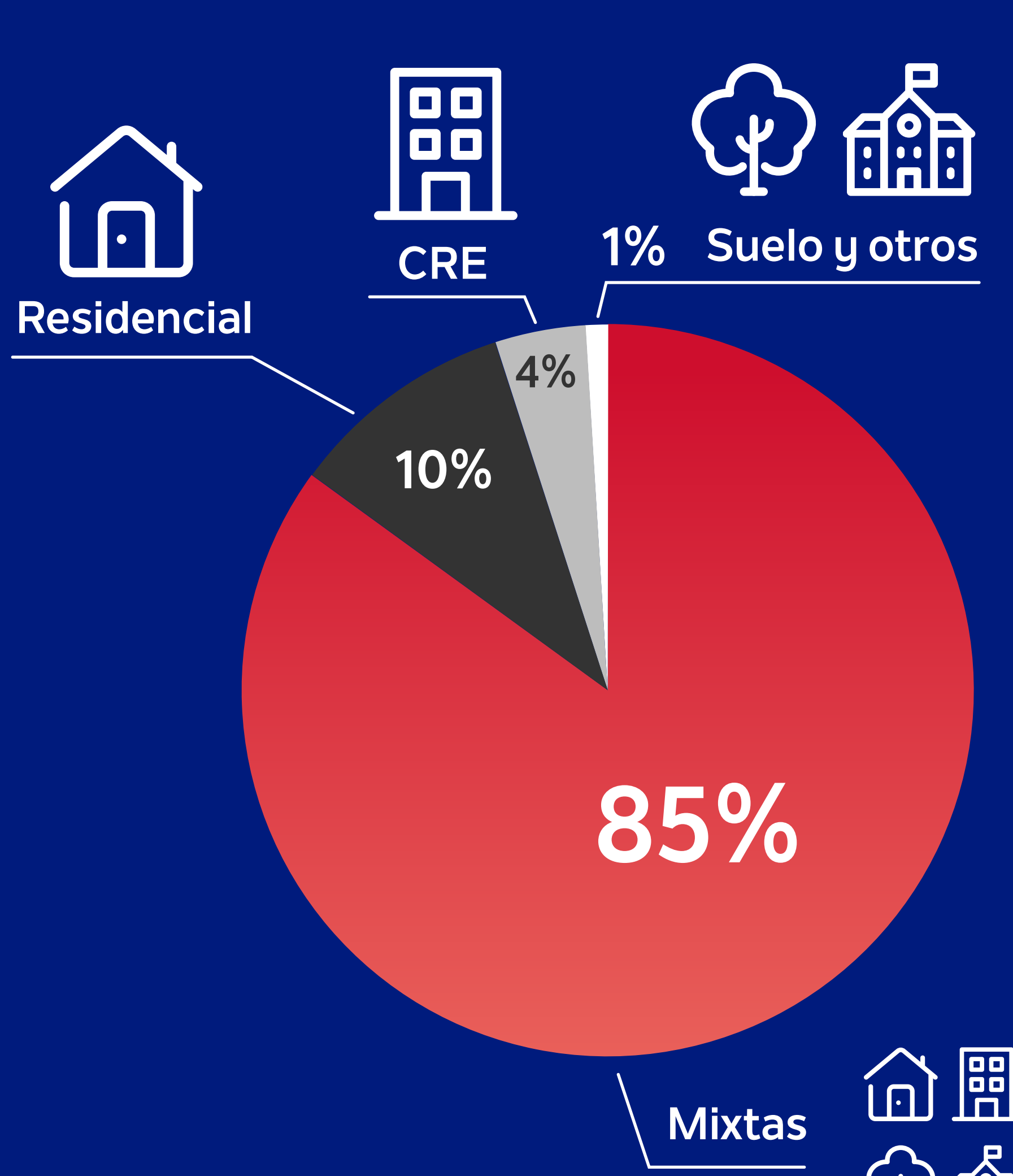
En los primeros años, tras la crisis inmobiliaria, se vivieron ventas de portfolios de gran volumen, debido al elevado ratio de NPLs de las entidades financieras. En los últimos meses, con ratios más cercanos a la media europea, se ha consolidado un cambio de tendencia hacia tickets de menor importe, debido a que no hay una urgencia de desinversión como en años previos.

En este entorno, han surgido múltiples inversores, con diferentes requisitos de inversión, interesados en estos portfolios.



ESTRATEGIA INVERSORA POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO EN PORTFOLIOS NPL SECURED

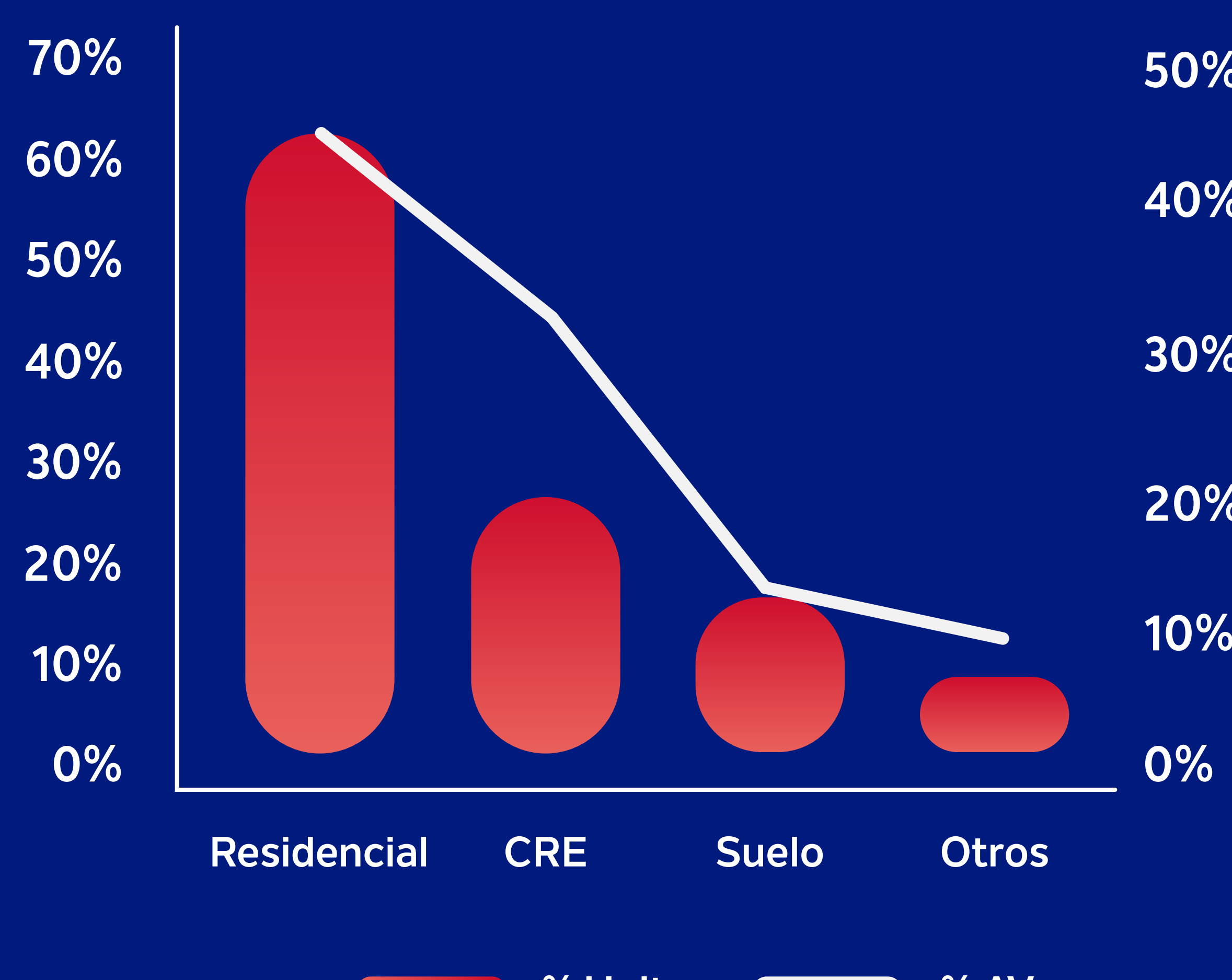
Los inversores en el mercado de NPLs secured, no suelen tener restricciones por tipología del activo inmobiliario que se encuentra como garantía; y, en caso de presentar alguna limitación, suele ser a favor de los activos residenciales. En el caso de los inversores en multiactivo, aún no habiendo limitación, suelen mostrar mayor interés por activos residenciales y CRE.



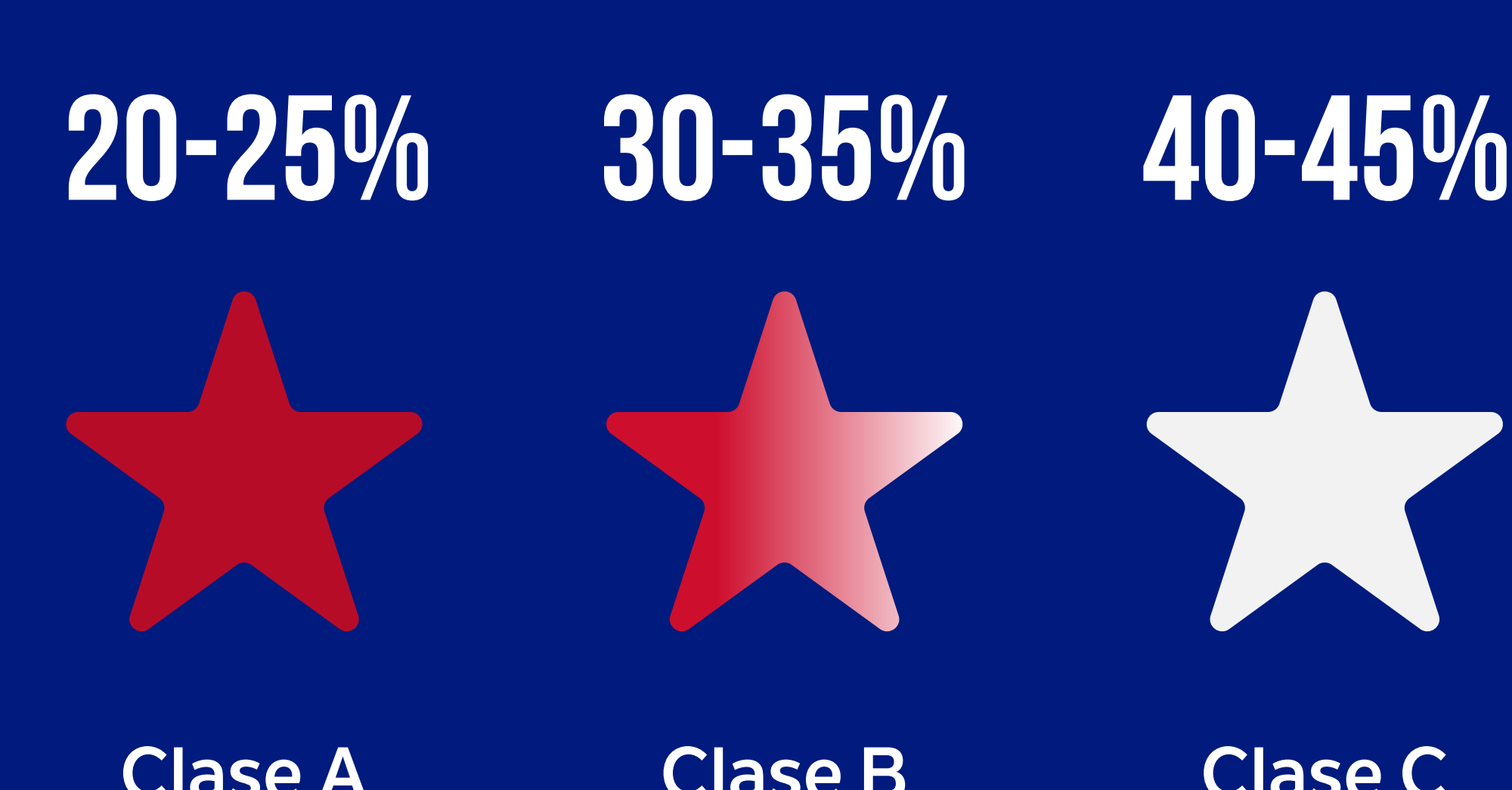
TIPOLOGÍA DE COLATERAL EN PORTFOLIOS NPL SECURED MIXTAS

En cuanto a la localización de los colaterales que garantizan los préstamos, casi 2/3 se ubican entre cuatro Comunidades Autónomas: Andalucía, Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana.

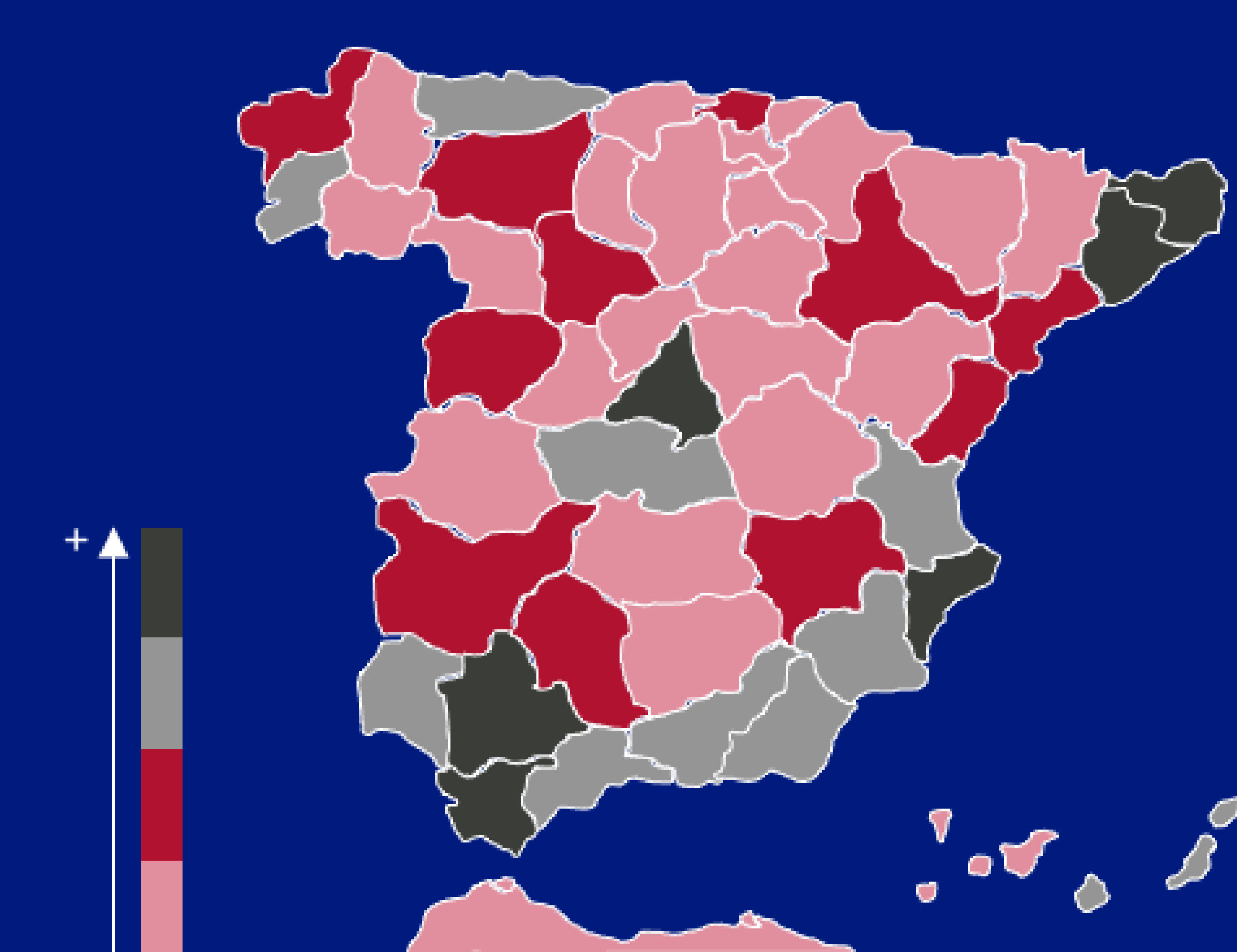
En relación a las zonas en las que se ubican los inmuebles, los portfolios suelen estar compuestos por un 75% de activos localizados en zonas de clase B y C, de forma que los inversores puedan cumplir sus expectativas de precio y volumen.



CALIDAD DE ZONA EN LA QUE SE UBICAN LOS COLATERALES



UBICACIÓN DE LOS COLATERALES EN PORTFOLIOS NPL



↓ % PRICING

Los descuentos a aplicar por los inversores, vienen condicionados por diferentes variables, en función del portfolio, siendo las principales si es PL/NPL, es secured/unsecured, la colaboración/avance judicial y la calidad/ubicación de los activos; en términos generales estos tipos de descuentos pueden ir desde el 5% a más de 90% dependiendo de las anteriores características.