

bankinter
investment



Relatório de atividades 2º trimestre 2023

ATRIUM

2

2023

Resumo do veículo

Tipologia de ativo Escritórios e Retalho	Inquilino Vários inquilinos	Localização Praça Duque de Saldanha, 1 (Lisboa)
	Área bruta de locação 33.085 m ²	
Formato veículo SIGI	Data lançamento 09/2022	Capital 111 M€
	Bankinter Investment 11,1 M€	Sócio-gerente 4,2 M€
Valor do ativo (GAV) 206,4 M€	Alavancagem LTV 47,1%	Prazo do veículo 10 anos
Gestora Sierra Sonae	Objetivo de retorno anual médio ^a >4,30%	Objetivo de TIR líquida >8,25%

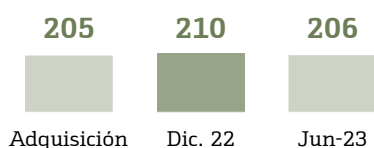
Nota: Dados a 30 de junho de 2023

Rentabilidade

Com base nos atuais contratos de arrendamento, a Sociedade gera rendas brutas anuais de 10 M€ (incluindo estacionamento e outros espaços), com uma taxa de ocupação de 98,9% e de 92,7% em escritórios e retalho, respetivamente.

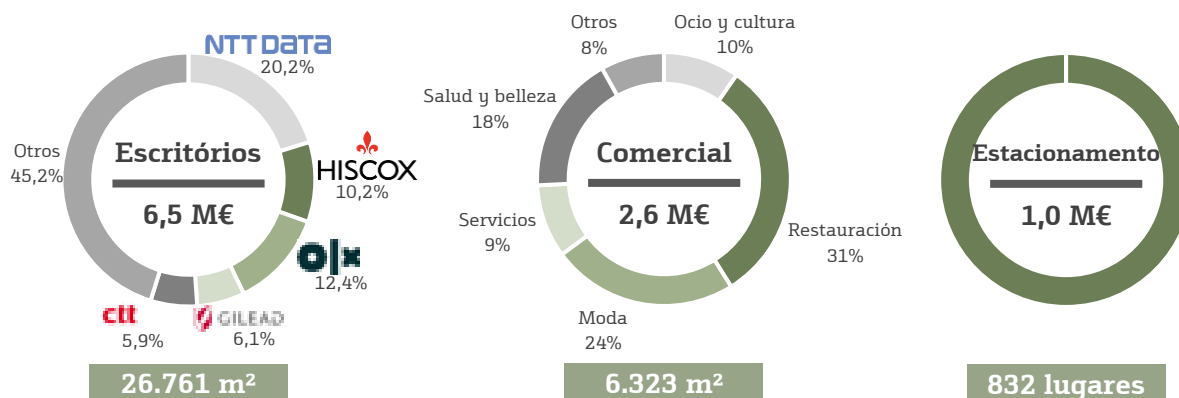
As condições de investimento positivas e a visibilidade da geração de caixa estão de acordo com os objetivos estabelecidos em termos de rentabilidade e retorno para os acionistas. Assim, foi aprovada na Assembleia Geral de Acionistas de 12 de maio, uma distribuição de 2,2 M€ (1,98% sobre o capital inicial).

Avaliação do ativo (M€)

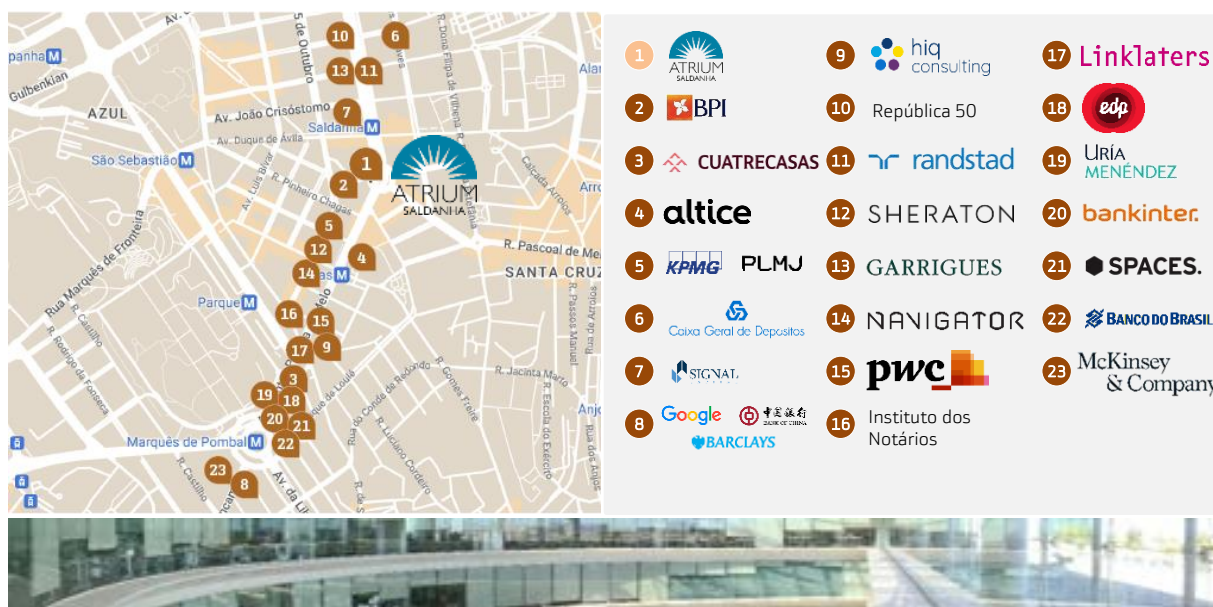


Nota: Avaliação a 30.06.2023. Devido à situação macroeconómica mundial, o avaliador aumentou a taxa de desconto e o rendimento.

Visão geral da carteira de inquilinos



Localização do ativo



1. Distribuição média de numerário aos investidores ao longo da vida útil do veículo.
2. Para o cálculo da TIR, considera-se o património inicial da Sociedade (EPRA NAV inicial), todos os fluxos de caixa (por exemplo, dividendos distribuídos, aumentos e reduções adicionais do capital) e o EPRA NAV final da Sociedade.
3. O montante de retalho inclui receitas pela utilização de espaços (Mall).



O nosso especialista parceiro dá a sua opinião



A economia portuguesa continua com uma evolução favorável, apesar da incerteza do mercado.

O diferencial atual entre as yields no setor imobiliário e os ativos 'risk-free' é agora mais baixo, o que pressiona a subida das yields. Não obstante, os ativos que oferecem uma boa localização e rendas *prime* são escassos, o que implica menores ajustamentos de rentabilidade em relação a outros ativos. Esta dinâmica surge no mercado dos escritórios na zona centro de Lisboa (CBD1), com uma procura superior à oferta, que está a conduzir a um aumento contínuo das rendas.

Os edifícios de escritórios de boa qualidade em localizações centrais são ativos muito procurados pelos investidores core, pelo que serão menos afetados pelos recentes movimentos de yields.

O Atrium Saldanha é um ativo de grande prestígio em Portugal, localizado numa das melhores zonas de escritórios de Lisboa, com pouca oferta de espaços de qualidade, o que reafirma a nossa estratégias de criação de valor para o ativo.

Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
Sonae Sierra



Quer saber mais sobre a Sonae Sierra?

Digitalize o código QR a seguir:





Situação macroeconómica

No primeiro trimestre do ano a economia portuguesa cresceu 1,6% acima do previsto, em grande medida, graças ao dinamismo das exportações. Por isso, as projeções de crescimento da atividade foram revistas em alta pelo Banco de Portugal (BdP) e situam-se nos 2,7 % para 2023, 2,4 % em 2024 e 2,3 % em 2025.

A inflação continua numa trajetória descendente a partir do final de 2022. Este ano, espera-se que o abrandamento dos preços provenha das componentes mais voláteis, refletindo principalmente a descida esperada dos produtos energéticos e dos produtos alimentares, elevando as previsões para 2023 e 2024 para 5,2% e 3,3%, respetivamente.

A evolução favorável do mercado de trabalho, as medidas públicas de apoio ao rendimento das famílias e o aumento dos fluxos de entrada de fundos europeus compensaram os efeitos negativos da inflação ainda elevada e da restritividade da política monetária sobre a procura interna (Banco de Portugal e INE).

Evolução do setor dos escritórios em Portugal

Depois de um início de ano mais lento, o mercado de escritórios de Lisboa registou uma segunda metade do ano mais dinâmica.

O maior dinamismo do mercado ocupacional, face à escassez de oferta de qualidade, refletiu-se na evolução dos valores das rendas, com as rendas prime a aumentarem de forma generalizada. (C&W). Portugal, especialmente Lisboa, tem vindo a registar melhorias no índice de confiança dos consumidores, tanto do ponto de vista das empresas como dos consumidores. Este cenário mais otimista acreditamos que trará resultados positivos para o mercado de escritórios, com uma maior procura de espaços de qualidade e eficientes, reforçando o dinamismo da cidade e impulsionando Lisboa como um dos principais players do mercado europeu (Savills).

O mercado de escritórios na zona do CBD 1 de Lisboa apresenta uma forte dinâmica, com a procura a superar a oferta, o que tem conduzido a um aumento constante das rendas prime. Os edifícios de escritórios de boa qualidade em localizações centrais serão sempre ativos muito procurados pelos investidores core, pelo que serão menos afetados pelas recentes alterações nos rendimentos. A renda prime no CBD1, alcançou 27 €/m²/mês, o melhor rendimento em comparação com outras zonas.

A disponibilidade de produtos continua a ser reduzida em quase todas as classes de ativos tradicionais e deverá continuar a impulsionar o crescimento das rendas nos escritórios e na logística.

Evolução do setor retalhista

No setor do retalho, quer em Espanha quer em Portugal, consolidou-se a melhoria dos níveis de afluência a centros comerciais e tráfego nas principais ruas comerciais das cidades, graças ao clima e ao turismo em alta, que pode alcançar números recorde em 2023. Apesar da atual incerteza económica, os consumidores mostram uma maior disposição para sair e usufruir das compras em ambientes físicos.

Quanto à ocupação, os inquilinos continuam a avançar com os seus planos de expansão, destacando-se as categorias de Têxtil, Lar e Animais de estimação. Simultaneamente, é cada vez mais evidente a consolidação da omnicanalidade, permitindo aos consumidores alternar entre o mundo digital e o físico, de acordo com as suas preferências.

Relativamente ao investimento em ativos de retalho, durante o primeiro semestre houve uma menor quantidade de transações devido à diferença de preço existente entre compradores e vendedores, bem como à escassez de produtos de qualidade no mercado. No entanto, a Península Ibérica despertou o interesse de investidores franceses, belgas, alemães e de algumas SII, que procuram oportunidades em retail parks, supermercados e centros comerciais "value-add".



Principais características do investimento

O Atrium Saldanha, é um dos ativos mais emblemáticos de Portugal, com uma avaliação agregada de 206 M€⁽¹⁾ e uma alavancagem média prudente de 47,1%.

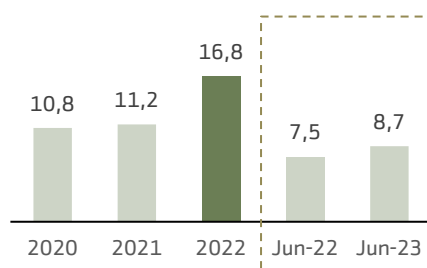
Está localizado na Praça Duque de Saldanha que, juntamente com a Praça do Marquês de Pombal, são consideradas as duas principais localizações de escritórios em Lisboa. O edifício é composto principalmente por escritórios, mas está dotado igualmente de três andares comerciais e um grande parque de estacionamento.

O edifício está atualmente ocupado por mais de 100 inquilinos, o que permite uma ampla diversificação do risco. Trata-se de operadores internacionais e nacionais com um bom nível de solvência, incluindo empresas como Banco CTT, Informa D&B ou NTT Data em escritórios e Fnac, Vodafone, Intimissimi, Perfumes & Companhia ou Adolfo Dominguez no setor do retalho.

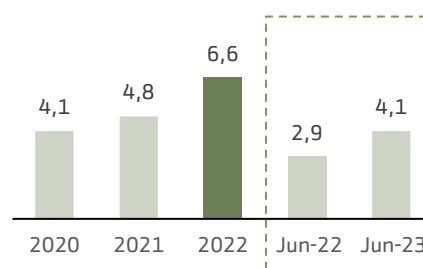
Todos os contratos estão indexados ao IPC. Adicionalmente, a taxa de ocupação foi de 98,9% e de 92,7% nos escritórios e no retalho, respetivamente.

Desempenho das vendas a retalho por categoria

Moda e outros



Alimentação e bebidas



Estratégia de investimento e rentabilidade

No âmbito da conclusão da operação, foi efetuada uma novação do contrato de financiamento existente, que apresenta condições muito vantajosas, ainda mais no atual cenário de taxas de juro.

Entre os marcos mais importantes desde o início da gestão até agora, vale a pena destacar a conversão da Imosal SA em SICAFI em dezembro de 2022, em vigor a partir de janeiro de 2023. Relativamente ao início da implementação do investimento na renovação do centro comercial, esta terá início durante o ano com a execução do plano de investimento aprovado no orçamento (2,5 M€ no total, em 2023 e 2024). Além disso, está a ser realizada uma gestão ativa da negociação dos contratos para otimizar a rentabilidade da carteira de inquilinos.

O ativo gera um fluxo de rendas brutas recorrentes de 10,1 M€ em termos anualizados (escritórios e centro comercial), pelo que as condições atuais e a visibilidade na geração de caixa estão de acordo com os objetivos estabelecidos em termos de rentabilidade e retorno para os acionistas.

As condições positivas em que se investiu a carteira e a elevada previsibilidade da geração de caixa dos ativos encorajam o otimismo de que os objetivos estabelecidos em termos de rentabilidade e retorno para os acionistas serão alcançados. Por esta razão, foi aprovada na Assembleia Geral de Accionistas, realizada em 12 de maio de 2023, uma distribuição de 2,2 M€ (1,98% do capital inicial, imputado a reservas com base no dinheiro gerado pelos alugueres).

Impacto na nossa Sociedade

O total dos ativos do Atrium criam emprego direto de cerca de 3.000 postos de trabalho e a sua gestão realiza-se cumprindo processos e políticas internas de boas práticas, sujeitas à conformidade regulamentar, de forma transversal, quer em relação ao ativo quer à própria gestão do veículo.

⁽¹⁾. Avaliação realizada a 30 de junho de 2023.

2
2023

Calendário indicativo

3.º

trimestre
2023

Publicação do
Relatório de
atividades
do 2.º trimestre de 2023

4.º

trimestre
2023

Publicação do
Relatório de atividades
3.º trimestre de 2023

Publicação do
Contas semestrais auditadas
de 2023



Aviso legal

A INFORMAÇÃO FINANCEIRA CONTIDA NESTE RELATÓRIO NÃO FOI ALVO DE AUDITORIA.

ATRIUM BIRE SIGI S.A. A ("Atrium" ou a "Sociedade") é uma empresa cuja atividade principal é a aquisição e gestão de ativos imobiliários em Portugal.

A Empresa opera sob o regime fiscal especial SIGI (sociedades de investimento e gestão imobiliária) (Decreto-Lei n.º 19/2019 de 28 de janeiro e aditamentos).

A informação aqui contida tem origem em fontes fiáveis e, embora tenha sido tomado um cuidado razoável para assegurar que tal informação esteja correta, a Atrium não declara que a mesma seja exata e completa, e não deve ser interpretada como se o fosse. Tal informação está sujeita a alterações sem aviso prévio. A Atrium Portugal não se compromete a comunicar tais alterações ou a atualizar o conteúdo do presente documento. Todas as opiniões e estimativas contidas no presente documento constituem a visão técnica à data da sua emissão e podem ser alteradas de tempos a tempos sem aviso prévio.

Este documento não constitui, em circunstância alguma, uma oferta de compra, venda, recomendação de investimento, subscrição ou negociação de títulos ou de outros instrumentos. Qualquer decisão de compra, venda ou investimento deve ser tomada com base na totalidade da informação disponível ao público e não apenas com base no presente documento.

Os investidores que acedam ao presente documento devem ter em conta que os títulos ou instrumentos aqui referidos podem não ser adequados aos seus objetivos de investimento ou posição financeira.

A Atrium Portugal não assume qualquer responsabilidade por qualquer perda, direta ou indireta, resultante da utilização da informação contida no presente documento.



bankinter
investment

Invista em ativos reais.
Invista com os cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010, Madrid
Espanha