

bankinter
investment



Informe de Actividad
4º Trimestre 2023

ATRIUM

4
2023

Resumen del vehículo

Tipología de Activo Oficinas y Retail	Inquilino Multi inquilino	Localización Praça Duque de Saldanha, 1 (Lisboa)
	Superficie bruta alquilable 33.085 m ²	
Formato vehículo SIGI	Fecha lanzamiento 09/2022	Capital €111M
	Bankinter Investment €11,1M	Socio Gestor €4,2M
Valor del Activo (GAV) €206,3M	Apalancamiento LTV 47,1%	Plazo del vehículo 10 años
Gestor Sierra Sonae	Retorno Anual Medio Objetivo ⁽¹⁾ >4,30%	TIR Neta ⁽²⁾ Objetivo >8,25%

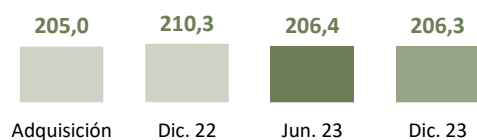
Nota: Datos a 31 de Diciembre 2023

Rentabilidad

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la Sociedad genera unas rentas brutas anuales de €10,6M (incluido parking y otros espacios), con una ocupación del 98,8% y del 94,0% en oficinas y retail, respectivamente.

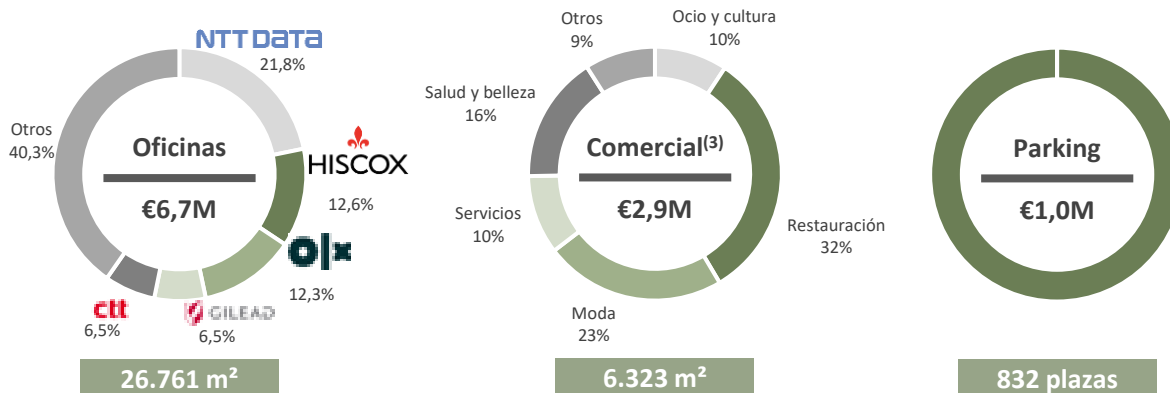
Las condiciones positivas en las que se ha invertido y la visibilidad en la generación de caja están alineados con los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas. Por ello, fue aprobada en la Junta General de Accionistas de 2023, una distribución de €2,2M (1,98% sobre el capital inicial).

Valoración del activo (€M)



Nota:
Valoración
realizada a
31.12.2023.

Resumen de la cartera de inquilinos



Localización del activo



- Distribución media de caja a los inversores durante la vida del vehículo.
- Para el cálculo de la TIR se considera el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones adicionales de capital) y el EPRA NAV final de la Sociedad.
- El importe de retail Incluye ingresos por uso de espacios (Mall).

Nuestro socio experto opina _



El año 2023 ha sido testigo de una marcada inestabilidad, especialmente con la notable alza de los tipos de interés en la mayoría de los mercados europeos, como resultado de una inflación que sigue por encima del objetivo de los bancos centrales.

A pesar de estos desafíos, se anticipa un crecimiento del PIB en Europa del 0,5%, acelerándose hasta el 0,9% en 2024. Se espera una reducción del IPC, situándose en el 4,9% en la UE en el próximo año. Las perspectivas para Portugal apuntan a un crecimiento positivo del 1,2% gracias a una menor inflación y al crecimiento del turismo, impulsando las ventas.

En el caso específico de Atrium, la escasez de oferta de activos con buena ubicación y rentas prime conlleva menores ajustes de rentabilidad en comparación con otros activos. Esto se refleja en la evolución creciente de las rentas prime en la zona centro de Lisboa (CBD1), que se mantienen en niveles elevados.

A pesar de los desafíos del mercado, la valoración de Atrium a diciembre de 2023 ha permanecido prácticamente constante respecto a la realizada en junio, que ha experimentado una ligera disminución con respecto al año anterior. Esto confirma que los activos de oficinas, especialmente aquellos en ubicaciones céntricas de ciudades principales, continúan siendo atractivos para inversores internacionales.

Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
Sonae Sierra



¿Quieres conocer más sobre Sonae Sierra? _

Escanea el siguiente código QR:





Situación macroeconómica —

El año 2023 ha estado marcado por una falta de estabilidad en los tipos de interés junto a una inflación persistente que, inevitablemente, ha frenado una recuperación esperada. Las inversiones no han estado muy activas, lo que ha dificultado que se normalizasen los precios, un factor clave para desbloquear el mercado en el futuro.

La agresiva subida de los tipos de interés y su impacto en los activos sin riesgo, mantiene la presión al alza sobre los rendimientos exigidos (yield), lo cual influye negativamente en las valoraciones. Hasta ahora, la inflación y su impacto en la indexación han servido para amortiguar la caída en las valoraciones.

Las proyecciones para el crecimiento del PIB en Europa muestran un aumento del 0,5%, acelerándose hasta el 0,9% en 2024. Se espera una reducción del IPC, situándose en el 4,9% en la UE. Las perspectivas para el gasto europeo en 2024 apuntan a un repunte, con un crecimiento del 3,7% en términos reales. España y Portugal también experimentarán un crecimiento positivo del 1,7% y 1,2%, respectivamente, gracias a una menor inflación y al retorno del turismo, impulsando las ventas.

El Banco de Portugal (BdP) en el Boletín Económico de diciembre, mantuvo su previsión de crecimiento del 2,1% para 2023, prevé una desaceleración en 2024 hasta el 1,2%, y una recuperación del crecimiento en los años siguientes, hasta el 2,2% en 2025 y el 2,0% en 2026.

Relativo al dato de inflación, se ha mostrado optimista en cuanto a la caída de la inflación en Portugal para 2024, previendo ahora una tasa del 2,9%. En el Boletín Económico de diciembre, la institución pronosticó una senda descendente, con la variación anual del Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA) cayendo del 5,3% en 2023 al 2,9% en 2024 y al 2% en 2025 y 2026.

Evolución del sector oficinas en Portugal

El panorama inversor en Portugal está en línea con el resto del mercado europeo, y casi todas las geografías.

Los volúmenes de inversión cayeron de forma generalizada en varias clases de activos. En el sector de oficinas la percepción del riesgo aumentó significativamente entre los inversores internacionales, con una mayor atracción entre activos con excelentes ubicaciones, como Atrium Saldanha, donde el alquiler prime se mantiene frente al de activos en zonas secundarias.

La recta final del año ha resultado más dinámica frente a un inicio más lento provocado por la incertidumbre generada por la situación macroeconómica. A pesar de la caída en la contratación, las empresas se han ido adaptando a la situación. La demanda de espacios de oficinas de calidad sigue siendo alta, especialmente por parte de las grandes empresas. Para 2024-2025, hay una cartera de 211.000 m2, el 30 por ciento de los cuales ya están ocupados, un indicador positivo para el próximo año (Savills).

Se observan fuertes movimientos en el mercado oficinas relativos a Criterios ESG, clave en las decisiones de inversores y ocupantes. Preferencia por ubicaciones prime en centros urbanos con áreas reducidas, disposiciones flexibles que fomenten la colaboración y la productividad de los empleados y una mayor desocupación en ubicaciones secundarias, propiciado por el impacto del formato de trabajo híbrido y la consiguiente reducción de la superficie media ocupada por varias empresas.

Cada vez hay más inversores que buscan oportunidades de valor añadido, con el fin de aprovechar la rápida revalorización del sector inmobiliario europeo. Estamos empezando a ver ajustes de precios en los mercados más líquidos, como el Reino Unido y los Países Bajos, lo que lleva a pensar que los rendimientos de las oficinas en toda Europa tendrán mayor movimiento internacional (C&W).



Principales características de la inversión

Atrium Saldanha, es uno de los activos más emblemáticos de Portugal, con una valoración agregada de €206M⁽¹⁾ y un apalancamiento medio prudente del 47,1%.

Se encuentra situado en la Plaza del Duque de Saldanha que, junto con la Plaza de Marqués de Pombal, están consideradas las dos principales ubicaciones de oficinas de Lisboa. El edificio está constituido principalmente por oficinas, aunque está dotado también de tres plantas comerciales y un amplio aparcamiento.

Actualmente, el edificio está ocupado por más de 100 inquilinos, lo que permite diversificar ampliamente el riesgo. Se trata de operadores internacionales y nacionales con un buen nivel de solvencia, entre los que destacan firmas como Banco CTT, Informa D&B o NTT Data en oficinas y Fnac, Vodafone, Intimissimi, Perfumes & Companhia o Adolfo Dominguez en el sector retail.

Todos los contratos se encuentran indexados a IPC. Asimismo, la tasa de ocupación se sitúa en 98,8% y el 94,0% en oficinas y retail, respectivamente

Estrategia de inversión y rentabilidad

Entre los hitos más importantes desde el comienzo de la gestión hasta ahora, cabe destacar la conversión de Imosal SA en SICAFI en diciembre de 2022, con aplicación desde enero de 2022.

Actualmente está en estudio la implementación de la inversión en reacondicionamiento de la galería comercial, que pretende optimizar el diseño de la galería y la zona de restauración para mejorar la experiencia comercial del cliente y, al mismo tiempo, crear un proyecto de valor añadido, con zonas de arrendamiento adicionales con el correspondiente aumento de los ingresos por alquiler al ampliar la superficie alquilable, redirigir el flujo comercial para dar valor a zonas “frías” y adaptar las instalaciones en materia de sostenibilidad y eficiencia.

A diciembre de 2023, el activo genera un flujo de rentas brutas recurrentes de €10,6M en términos anualizados, por lo que las condiciones actuales y la visibilidad en la generación de caja están alineados con los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas.

La valoración del activo a Diciembre, prácticamente se ha mantenido respecto a la realizada en Junio, si bien ha caído ligeramente respecto a la registrada el año anterior, un 1,9% (210,3 m€ Vs 206,3m€), lo que confirma que este tipo de activos de oficinas, en ubicaciones céntricas en ciudades principales continúan teniendo un carácter marcadamente defensivo.

La escasez de oferta de activos como Atrium, con buena ubicación y rentas prime conlleva menores ajustes de rentabilidad en relación con otros activos y así se muestra en la evolución creciente de las rentas prime de la zona centro de Lisboa (CBD1), y que se mantiene en los niveles más altos.

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

Impacto en nuestra Sociedad

El total de los activos de Atrium dan cabida a 3.000 puestos de trabajo, y su gestión se realiza atendiendo a procesos y políticas internas de buenas prácticas sometidos al cumplimiento normativo, de forma transversal tanto sobre el activo como la propia gestión del vehículo.

⁽¹⁾. Valoración realizada a 31 de diciembre de 2023.

4
2023

Calendario Tentativo

1^{er}

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de
Actividad
del cuarto trimestre de
2024

Publicación de la
Convocatoria de la
Junta General
Ordinaria de
Accionistas

Publicación de
Cuentas anuales
auditadas 2023
e informe de estructura
organizativa y sistema
de control interno.

2^º

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de Actividad
Primer trimestre de 2024

Publicación de la
Distribución y Pago de Dividendo

Publicación de la
Acuerdos de Junta General
Ordinaria de Accionistas



Disclaimer

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ESTE INFORME NO ESTÁ AUDITADA.

ATRIUM BIRE SIGI S.A. (“Atrium” o la “Sociedad”) es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en Portugal.

La Sociedad 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, Atrium 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. Atrium 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.

Atrium 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



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

