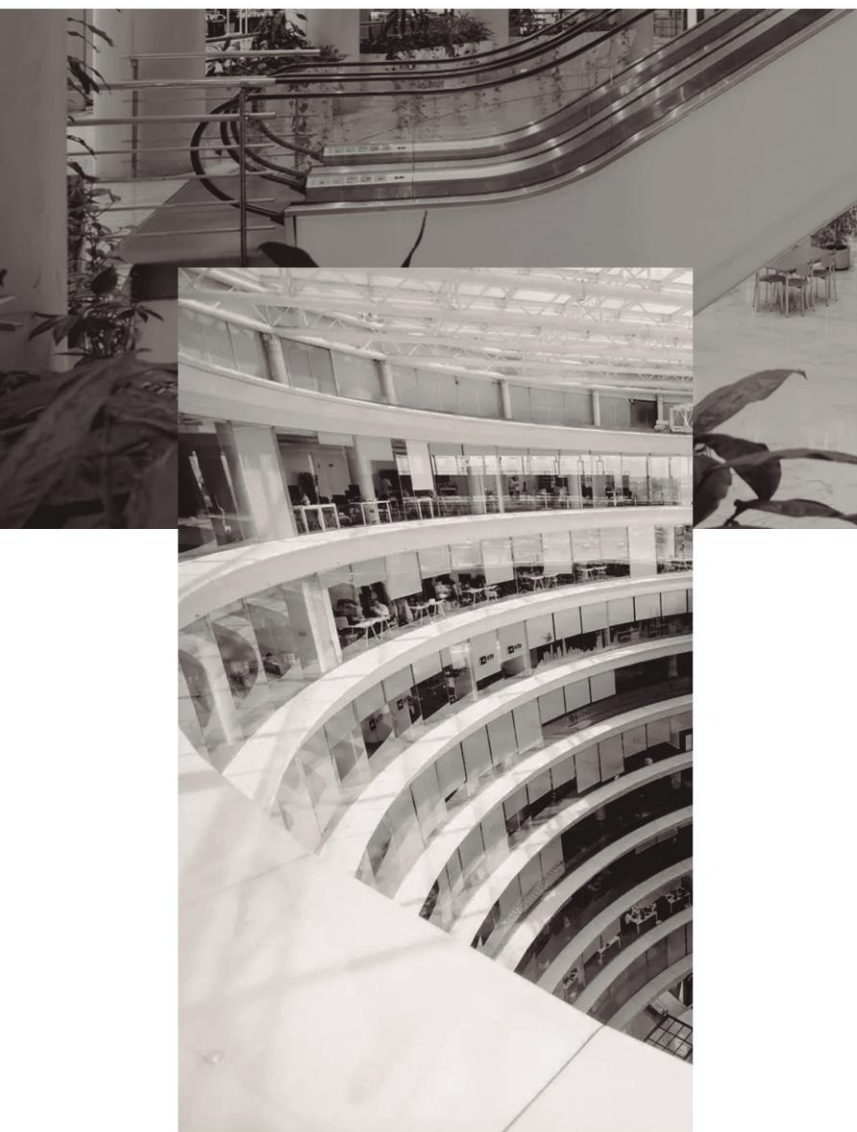


bankinter investment

Relatório do 2.º Trimestre de 2025



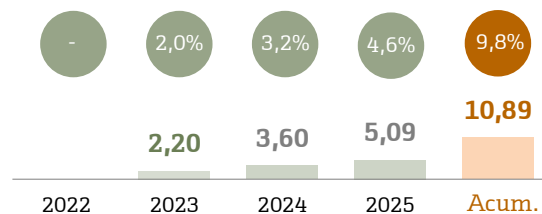
Descrição geral do veículo

Tipo de ativo Escritórios e comércio	Inquilino Multi- inquilino Área bruta locável 33 057 m ²	Localização Praça Duque de Saldanha, 1 (Lisboa)
Formato do veículo SIGI	Data lançamento 09/2022	Capital inicial 111 M€
Lançamento set. 22	Bankinter Investment 11,1 M€	Sócio-gerente €4,2M
Valor do Ativo (GAV) €209,6M	Alavancagem LTV 46,3%	Prazo do veículo 10 anos
Gestor 	Rendimento Médio Anual Pretendido ⁽¹⁾ >4,30%	TIR Líquida ⁽²⁾ Pretendida >8,25%

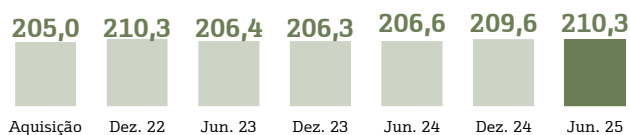
Nota: Dados a 30 de junho de 2025.

Rendibilidade

Distribuições em (M€) (% das distribuições acum.)

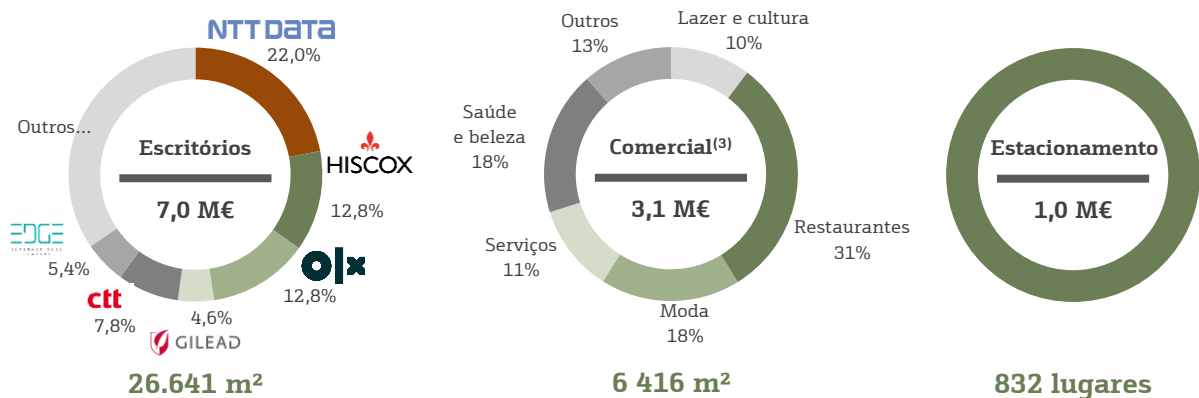
TVPI⁽⁴⁾ dez. 2024 — 1,07x

Avaliação do ativo (M€)



Nota: Avaliação em 31 de dezembro de cada ano, de acordo com o relatório de avaliação de peritos independente (JLL em 2024 -2025 e C&W anos anteriores)

Visão geral da carteira de inquilinos



Localização do ativo



(1) Distribuição média de numerário aos investidores durante a vida do veículo.

(2) Para o cálculo da TIR, considera-se o património inicial da Sociedade (EPRA NAV inicial), todos os fluxos de caixa (dividendos distribuídos, aumentos e reduções adicionais do capital) e o EPRA NAV final da Sociedade.

(3) Rendimento Atual de Base

(4) Valor do investimento (distribuições acumuladas + última avaliação NAV) / desembolso total efetuado.



Situação macroeconómica

Portugal continua a apresentar um desempenho favorável, com um crescimento económico superior ao da área do euro. As projeções económicas do Banco de Portugal de junho de 2025 estimam um crescimento do PIB de 1,6% em 2025, 2,2% em 2026 e 1,7% em 2027, devendo a inflação estabilizar abaixo dos 2% durante todo o horizonte de projeção. Estes valores colocam Portugal acima da média da área do euro, onde se estima um crescimento económico de 0,9 % para 2025 e de 1,1 % para 2026.

Este desempenho favorável é sustentado por vários fatores: a evolução positiva do setor do turismo; a contribuição positiva da procura interna, impulsionada pelo investimento e pelo consumo privado; e a aplicação dos fundos europeus, que estão a promover reformas estruturais e a melhorar a competitividade do país.

O Banco de Portugal prevê que a taxa de desemprego se mantenha estável nos 6,4 %, enquanto a inflação deverá voltar a descer em 2025 e estabilizar ligeiramente abaixo dos 2 % em 2027, refletindo o menor contributo dos preços dos serviços e dos bens energéticos. As tensões comerciais e a incerteza acrescida condicionam a atividade económica, mas a flexibilização das condições financeiras, o aumento dos fluxos de entrada de capitais da UE e a robustez do mercado de trabalho serão os efeitos dominantes em 2026, acrescenta no seu boletim económico de junho..

A descida da inflação impulsionou a descida da Euribor, que se situa nos 2%. Neste contexto, o Banco Central Europeu (BCE) prosseguiu a sua política de descida das taxas, iniciada no verão passado, e em junho reduziu as taxas de juro em 25 pontos-base, colocando as hipotecas e os empréstimos nos níveis mais baixos dos últimos três anos. Esta medida visa apoiar o crescimento económico e reduzir a volatilidade financeira.

O crescimento da área do euro em 2025 enfrenta um contexto de instabilidade resultante das tensões comerciais, do aumento das tarifas dos EUA e da incerteza mundial. A partir de 2026, a procura interna na área do euro deverá aumentar graças a novas medidas fiscais, especialmente os gastos em infraestruturas e defesa na Alemanha. "A manutenção do equilíbrio macroeconómico da economia portuguesa é uma condição necessária para fazer face a uma conjuntura internacional desfavorável", refere o BdP no seu relatório de junho.

Evolução do mercado imobiliário em Portugal

Até junho de 2025, o investimento imobiliário em Portugal acumulou 1 001 milhões de euros no primeiro semestre do ano, consolidando uma forte recuperação do mercado e antecipando um final de ano sólido.

O segundo trimestre foi particularmente dinâmico, com 354 milhões de euros investidos, o que, juntamente com o primeiro trimestre (647 milhões), nos permite projetar um volume anual total de cerca de 2 560 milhões de euros, 8 % acima do exercício anterior.

O setor do retalho continua a liderar a atividade de investimento, representando 56 % do volume no primeiro trimestre e registando uma compressão crescente das yields em localizações privilegiadas, reflexo do apetite por ativos defensivos e de rápida rotação.

Paralelamente, o mercado de escritórios em Lisboa mantém uma procura sustentada de espaços bem localizados e de elevada qualidade: foram contratados 16.260 m² no primeiro trimestre, com as rendas prime a manterem-se estáveis nos 29 €/m²/mês e as taxas de desocupação na zona CBD1 caíram para 3,6 %, face aos 4,1 % registados no final de 2024.

Este desempenho, juntamente com uma contratação provisória estimada de 67 800 m² no segundo trimestre, coloca o volume de absorção muito acima da média trimestral histórica desde 2021.

As taxas de rentabilidade mantiveram-se estáveis nos escritórios (5,00 %) e nos centros comerciais (6,25 %), ao passo que em segmentos como o comércio de rua (4,00 %) e o industrial-logístico (5,50 %) continuaram a diminuir, o que confirma a forte pressão do investimento.

Por outro lado, o pipeline de retalho em desenvolvimento atingiu 198 430 m², dos quais 48% já estão em construção, o que indica uma resposta ativa do mercado à escassez de produtos "prime" e à evolução positiva do consumo.



Principais características do investimento

O Atrium Saldanha, um dos ativos mais emblemáticos de Portugal, está localizado na Praça do Duque de Saldanha que, juntamente com a Praça Marquês de Pombal, são as duas principais localizações de escritórios em Lisboa. O edifício é composto principalmente por escritórios, três pisos comerciais e um grande parque de estacionamento.

Este ativo, com uma localização privilegiada na zona CBD1 de Lisboa, apresenta uma alavancagem média prudente de 46,3% e uma avaliação agregada de 210,3 M€⁽¹⁾, mais 1,8% face à avaliação de junho de 2024 de 206,6 M€, o que confirma que este tipo de ativos de escritórios continuam a ter um caráter marcadamente defensivo.

A escassez de oferta de ativos como o Atrium, com boa localização e rendas prime, envolve menores ajustamentos de rentabilidade em relação a outros ativos e isso é demonstrado na evolução crescente das rendas prime na zona do centro de Lisboa (CBD1), que se mantém nos níveis mais elevados.

O edifício é ocupado por mais de 100 inquilinos, o que permite uma ampla diversificação do risco. São operadores internacionais e nacionais com um bom nível de solvência, incluindo empresas como o Banco CTT, NTT Data, OLX ou o Volkswagen Group Services em escritórios e a Fnac, Vodafone, Tous ou Adolfo Dominguez no setor *do retalho*.

Todos os contratos são indexados ao IPC. A taxa de ocupação nos escritórios é de 98,1% e no comércio a retalho é de 88,3% (uma grande parte das instalações vagas são afetadas pela remodelação do centro comercial e não estão disponíveis para arrendamento).

Estratégia de investimento e rentabilidade

O projeto de renovação da galeria comercial está atualmente em fase de adjudicação e prevê-se que o seja no final de julho. O novo conceito concebido pelos arquitetos colocará o Atrium numa nova classe de ativos e visa melhorar a zona de restauração e o seu funcionamento para oferecer uma experiência mais atrativa ao cliente. A iniciativa prevê a incorporação de novas áreas de arrendamento na parte comercial e a modernização das instalações, incorporando critérios de sustentabilidade e eficiência. Espera-se que esta remodelação contribua para o aumento das receitas, ao ampliar a superfície disponível e revalorizar as zonas frias mediante de uma redistribuição do fluxo comercial.

As obras no telhado do edifício, destinadas a reparar os danos causados pela "Depressão Martinho" de 20 de março, têm conclusão prevista para novembro de 2025. O edifício foi parcialmente encerrado e totalmente reaberto um mês após o evento, pelo que se espera que o impacto operacional seja limitado. Prevê-se que o 90% destes custos sejam suportados pela companhia de seguros.

O ativo gera um fluxo de rendas brutas recorrentes de €11,1M em termos anualizados, 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 foi investido e a visibilidade na geração de caixa permitiram uma distribuição de 5,09 M€ (4,6% do capital inicial), que foi aprovada na Assembleia Geral de Acionistas realizada em 28 de maio de 2025. Esta distribuição foi feita apesar dos inconvenientes da tempestade e com uma obra relevante prestes a começar, devido à solidez do ativo e aos contratos existentes com os inquilinos.

⁽¹⁾ Avaliação realizada a 30 de junho de 2025.

Bankinter Investment _

Maior entidade gestora de poupanças de investimento alternativo em Espanha e Portugal



Valores
consolidados

Equipa global
e diversificada

27 instrumentos
de investimento

+5 100 M€

Capital afetado

+1 300 M€

Distribuições acumuladas

+7 400 M€

Investimento afetado

>14 000

Investidores



Notícias Bankinter Investment

- **SCR coletivas:** a angariação de capital das 3 novas SCR foi concluída especificamente para os nossos clientes no País Basco, Catalunha e zona do Levante/Baleares. Foram estruturadas com um objetivo de investimento diversificado, apenas em ativos de coeficiente obrigatório e com um compromisso mínimo de 20% em ativos locais na região.
- **SCR individuais:** uma das nossas linhas estratégicas centrada na estruturação e gestão de instrumentos de investimento de capital de risco sob um modelo de gestão delegada, através do Bankinter Investment SGEIC. Estas estruturas são concebidas à medida para se adaptarem aos objetivos de investimento e às preferências dos seus acionistas, principalmente patrimónios familiares.
- **Novas oportunidades de investimento:** continuamos a identificar e a analisar ativamente novas iniciativas, algumas delas em fase avançada de estudo, em áreas como residências de estudantes, capital de risco e ativos imobiliários, entre outros setores estratégicos.

Para mais informações sobre qualquer uma destas oportunidades, contacte o seu banqueiro ou agente do Bankinter.

Glossário de termos

Alavancagem média prudente: Rácio entre a dívida total e o valor dos ativos, mantido a níveis que minimizem o risco financeiro.

CBD1 (Central Business District): Área central de negócios de uma cidade, caracterizada por uma concentração de escritórios e atividades comerciais de alto nível.

CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis): Empresa global de serviços imobiliários que fornece análises e aconselhamento sobre os mercados imobiliários.

Cushman & Wakefield (C&W): Empresa líder em consultoria de serviços imobiliários, responsável por avaliações e análises de ativos.

EPRA NAV (Net Asset Value): Valor líquido dos ativos calculado de acordo com as normas da European Public Real Estate Association. Inclui ativos líquidos ajustados ao mercado, excluindo itens não recorrentes.

GAV (Gross Asset Value): Valor bruto dos ativos. Representa o valor total da carteira de investimentos sem descontar a dívida.

Inflação acumulada: Aumento percentual dos preços de bens e serviços durante um determinado período, acumulado ao longo de um ano.

IPC (Índice de Preços no Consumidor) : Indicador que mede a variação dos preços de um cabaz de bens e serviços representativos do consumo das famílias.

LTV (Loan-to-Value): Rácio entre o valor do empréstimo e o valor do ativo. Indicador-chave para medir o nível de alavancagem de um investimento.

NAV (Net Asset Value): O valor líquido dos ativos é calculado como a diferença entre o valor dos ativos e das dívidas.

Renda Prime: Valor de aluguer por metro quadrado nas localizações comerciais mais exclusivas e procuradas.

Reabilitação de Ativos: processo de renovação e melhoria de propriedades para aumentar o seu valor ou adaptá-las a novas utilizações.

Tesouraria Operacional Gerada: fluxo de caixa disponível gerado pelas operações de uma empresa.

TIR (Taxa Interna de Retorno): um indicador de rentabilidade que mede a taxa média anual de retorno de um investimento, considerando os seus fluxos de caixa e o seu valor residual.

TVPI (Total Value to Paid-In): Indicador do rendimento total de um investimento como o rácio entre o valor acumulado (distribuições + NAV) e o capital realizado.

Aviso Legal

AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DO PRESENTE RELATÓRIO NÃO FORAM AUDITADAS.

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

A Empresa está sujeita ao regime especial de tributação 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. Estas informações estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. A Atrium não se compromete a comunicar tais alterações ou a atualizar o conteúdo deste documento.

Todas as opiniões e estimativas contidas neste documento constituem o ponto de vista técnico na data de emissão e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Este documento não constitui de forma alguma uma oferta de compra, venda, recomendação de investimento, subscrição ou transação de quaisquer valores mobiliários ou outros instrumentos. Qualquer decisão de compra e venda ou de investimento deve ser tomada com base na totalidade das informações disponíveis 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 não assume qualquer responsabilidade por qualquer perda, direta ou indireta, resultante da utilização da informação contida no presente documento.

Calendário indicativo

outubro
2025

Publicação do **Relatório de atividades** do terceiro trimestre de 2025.



bankinter
investment



*Orgulhosos por construir um legado
para um futuro melhor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
Espanha

