



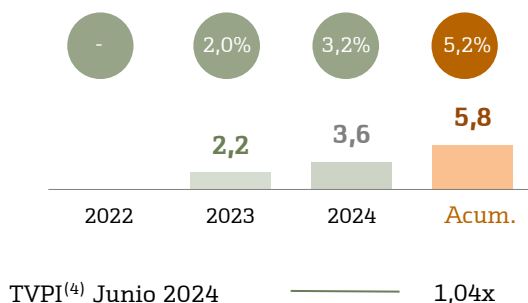
Resumen del vehículo

Tipología de Activo Oficinas y Retail	Inquilino Multi inquilino	Localización Praça Duque de Saldanha, 1 (Lisboa)
Formato vehículo SIGI	Superficie bruta alquilable 33.085 m ²	Capital inicial €111M
Valor del Activo (GAV) €206,6M	Fecha lanzamiento 09/2022	Socio Gestor €4,2M
Gestor 	Bankinter Investment €11,1M	Plazo del vehículo 10 años
	Apalancamiento LTV 47,1%	TIR Neta ⁽²⁾ Objetivo >8,25%
	Retorno Anual Medio Objetivo ⁽¹⁾ >4,30%	

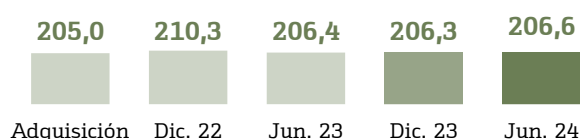
Nota: Datos a 30 de Septiembre de 2024.

Rentabilidad

Distribuciones en (€M) (% de distribuciones acum.)

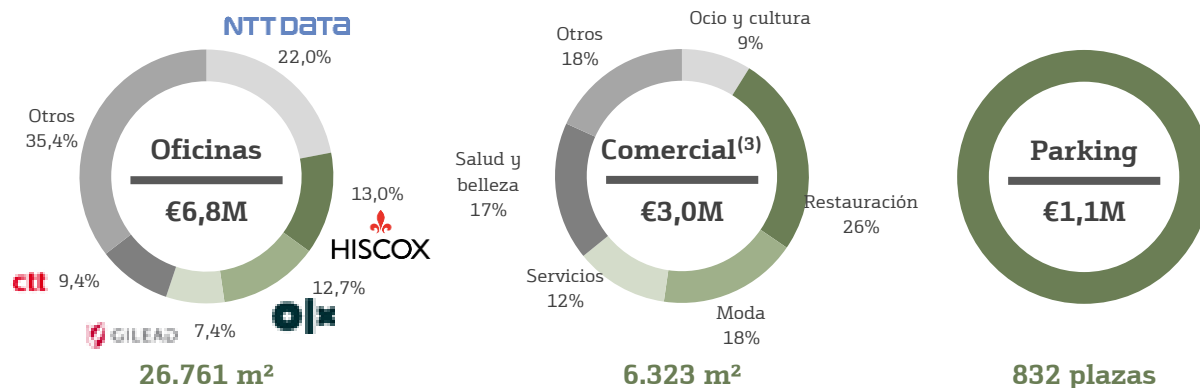


Valoración del activo (€M)



Nota: Valoración a 31 diciembre de cada año según informe de valoración de experto independiente (C&W)

Resumen de la cartera de inquilinos



Localización del activo



1. Distribución media de caja a los inversores durante la vida del vehículo.
2. 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.
3. Renta Actual Base. Están Incluidos ingresos por uso de espacios (Mall).
4. Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV última valoración) / desembolso total realizado.



Situación macroeconómica

La economía portuguesa continúa evolucionando favorablemente. A pesar de una leve desaceleración, se estima un crecimiento del PIB del 1,7% en 2024, 2,1% en 2025 y 2,0% en 2026, muy por encima de las estimaciones de la Eurozona que se sitúan en el 0,8%, 1,5% y 1,4%, respectivamente. Este desempeño favorable se sustenta en varios factores: la recuperación del sector turístico, que es clave para la economía lusa; la sólida demanda interna, impulsada por la inversión y el consumo privado; y la implementación de los fondos europeos, que están fomentando reformas estructurales y mejorando la competitividad del país.

El mercado laboral continúa mostrando solidez. Los últimos datos confirman la tendencia a la baja con tasas de desempleo del 6,7% en junio y 6,2% en julio. Las proyecciones apuntan a que esta tasa se mantendrá cercana al 6,5% a lo largo de 2024.

La inflación sigue disminuyendo, alcanzando en julio una tasa del 2,5%, debido principalmente a la caída en los precios de la energía. Se espera que esta tendencia se consolide en los próximos meses, y alcance una tasa de inflación media del 2,2% en 2024 y caiga por debajo del objetivo del 2,0% en 2025.

En un contexto de inflación decreciente, los tipos de interés han bajado fuertemente este año. El Banco Central Europeo (BCE) ha relajado su política monetaria, recortando la tasa en 25 puntos básicos (un total de 50 puntos básicos). Esta decisión, junto con otras medidas implementadas para facilitar el crédito, ha tenido un impacto directo sobre el Euribor, que ha experimentado una caída significativa. Se espera que esta tendencia continúe, estabilizándose el Euribor en torno al 2,2% en 2026 y 2027 (FMI, Moody's Analytics).

Evolución del mercado inmobiliario en Portugal

El sector inmobiliario experimentó una actividad inversora moderada en el primer semestre de 2024, mientras que los rendimientos de activos *prime* mostraron signos de estabilización. Se espera que el cambio en la tendencia de los tipos interés reactive el volumen de inversión en los próximos meses (C&W Marketbeat).

El primer semestre de 2024, el volumen total de inversión se situó en torno a los 670 millones de euros, un 9% inferior al mismo periodo del año anterior. El sector hotelero acaparó la mayor parte de la inversión, un 44% y el comercio minorista destacó por su dinamismo, registrando el mayor número de transacciones, con 13 operaciones. El sector de oficinas y retail representaron el 15% y el 16%, respectivamente, del volumen total. Sus rentabilidades *prime* se mantuvieron estables en el 5,0% y el 6,5%, respectivamente.

En lo que respecta al mercado de oficinas de Lisboa, ha mostrado signos de estabilización durante el segundo trimestre de 2024. La mayoría de los alquileres, tanto *prime* como medios, han registrado datos similares a los de trimestres anteriores. En el segundo trimestre, en CBD1 el alquiler *prime* se situó en 28 €/m², igual que el trimestre anterior.

El volumen de contratación registrado durante el primer semestre del año ha sido 53.920 m², tres veces superior al dato registrado en el mismo periodo de 2023.

Respecto a la tasa de vacantes en la zona centro de Lisboa (CBD1), aumentó un 1,7 % respecto del anterior trimestre hasta situarse en el 4%. Cabe señalar que la tasa de vacantes del CBD1 se vio afectada negativamente por la finalización de un proyecto de renovación en Marquês do Pombal (actualmente en alquiler). Ajustada a este efecto puntual, la tasa de vacantes se situaría en torno al 2%, por debajo del 7,5% registrado en el conjunto de zonas de Lisboa.



Principales características de la inversión

Atrium Saldanha, es uno de los activos más emblemáticos de Portugal, con una ubicación prime dentro de la denominada CBD1 en la ciudad de Lisboa, con una valoración agregada de €206,6M⁽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, son las dos principales ubicaciones de oficinas de Lisboa. El edificio está constituido principalmente por oficinas, tres plantas comerciales y un amplio aparcamiento.

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, Volkswagen Group Services en oficinas y Fnac, Vodafone o Adolfo Domínguez en el sector *retail*.

Todos los contratos se encuentran indexados a IPC. La tasa de ocupación se sitúa en un 99,3% oficinas (recientemente alquiladas las vacantes 8M.A y 3M) y un 91,0% retail.

Estrategia de inversión y rentabilidad

El proyecto de reacondicionamiento de la galería comercial se encuentra en fase de estudio. Esta renovación busca optimizar tanto la galería como la zona de restauración para una mejor experiencia del cliente. Se trata de crear un proyecto de valor añadido que incluya nuevas zonas de arrendamiento, a la vez que se adaptan las instalaciones en materia de sostenibilidad y eficiencia.

Con esta remodelación se espera obtener un aumento de los ingresos por alquiler al ampliar la superficie alquilable y dar valor a zonas frías o menos activas al redirigir el flujo comercial. Se trata, por tanto, de un proyecto integral que busca beneficiar a clientes, propietarios e inquilinos.

La valoración del activo a junio de 2024 (última realizada) es de €206,6 Mn, un 0,14% superior a la realizada en diciembre 2023 de €206,3 Mn, lo que confirma que este tipo de activos de oficinas, en ubicaciones céntricas en ciudades principales continúan teniendo un carácter marcadamente defensivo.

Actualmente, el activo genera un flujo de rentas brutas recurrentes de €10,9M 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.

Las cuentas consolidadas a 30 de junio muestran un resultado operacional mejor que el del mismo periodo del año anterior, con una variación positiva respecto a las rentas facturadas del 6%, si bien, se sitúa un 3% por debajo del presupuesto, debido principalmente a que se ha registrado una inflación más baja de lo previsto.

Las condiciones positivas en las que se ha invertido y la visibilidad en la generación de caja han permitido una distribución de €3,6M (3,24% sobre el capital inicial) en mayo de este año. La distribución acumulada asciende a 5,8 millones de euros, lo que supone un rendimiento medio del 2,6% sobre el capital inicial.

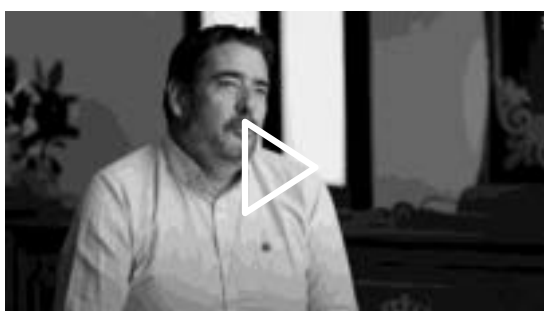
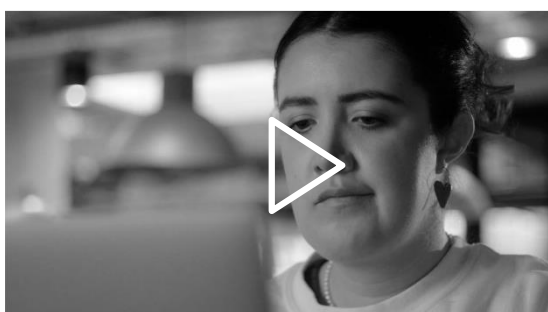
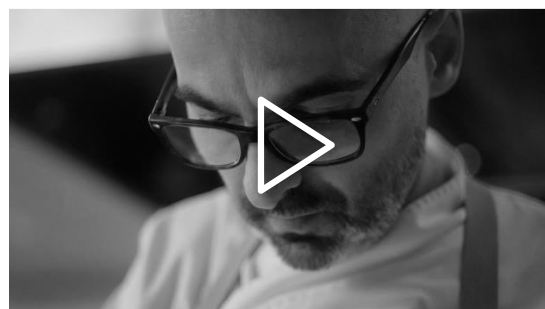
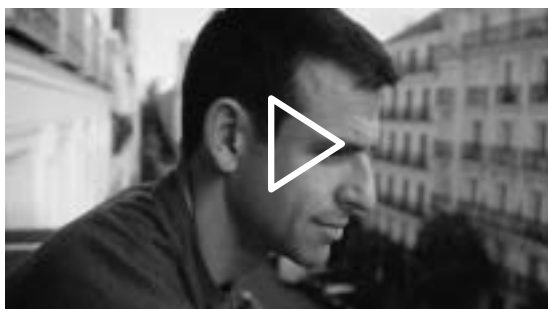
1. Valoración realizada a 30 de junio de 2024.

Impacto de las inversiones

Inversiones reales, Impacto tangible.
historias

El valor diferencial de la Inversión Alternativa de Bankinter Investment es invertir en activos reales y tangibles que tienen un impacto directo en el bienestar de la sociedad y en la vida de personas como Albert, Brenda, Rafael, Borja o Álvaro.

Conoce sus historias.



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras
consolidadas

Equipo
global y
diverso

25 fondos
gestionados

+€4.900Mn

Capital comprometido

+€7.900Mn

Capital invertido

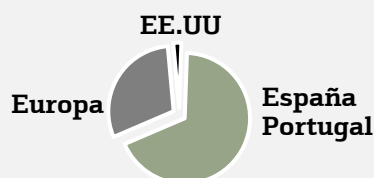
+€1.000 Mn

Distribuciones acumuladas

>10.000

Inversores

Cartera de
inversión



11 sectores

354 activos

14 países

Helia Helia II Helia III Helia IV Temper ecualia

titan
Infraestructuras

titan2
Infraestructuras

Ores
Socimi

Ores
Portugal

Ores
Alemania

ATRIUM
SIGI

VSTUDENT

mvbfund

ATOM

VICTORIA
Real Estate

rhea
RECORDES

Pza. Cataluña

Montepino

Palatino
Real Estate

Puerta del Sol

Serrano 53

bankinter
investment
Inversión Alternativa I

LANDA

Horizon
ESTATE

Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Horizon Estate.** Vehículo de inversión inmobiliario global, cuya política de inversión se centra en la constitución de una cartera inmobiliaria diversificada por región, tipología de activos e inquilinos, bajo una estrategia de valor añadido. En este vehículo contamos con Partners Group como socio estratégico, una de las gestoras más relevantes a nivel mundial dentro del sector de la inversión alternativa.
- **SCRs individuales:** Seguimos desarrollando y estructurando vehículos de inversión en capital riesgo bajo un esquema de gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y estructurados a medida de los intereses de inversión de sus accionistas (patrimonios familiares).
- **Potenciamos la propuesta de valor:** Existen varias oportunidades en análisis cuyo objetivo es que se materialicen y comercialicen durante 2024 y 2025 a través de diferentes vehículos: tecnología en Europa y EEUU, residencias de estudiantes y capital riesgo, entre otros.



Si está interesado en recibir más información puede contactar con su banquero o su agente Bankinter.

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

