

bankinter
investment



Relatório de Atividade 1.º Trimestre 2023

ATRIUM

1

2023

Resumo do veículo

Tipologia de ativo Escritórios e Retalho	Inquilino Vários inquilinos	Localização Praça Duque de Saldanha, 1 (Lisboa)
	Área bruta de locação 31.944 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) 210,3 M€	Alavancagem LTV 46,2%	Prazo do veículo 10 anos
Gestor Sierra	Objetivo de retorno anual médio ¹ >4,30%	Objetivo de TIR líquida >8,25%

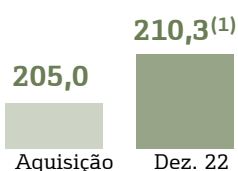
Nota: Dados de 31 de março de 2023

Rentabilidade

Com base nos atuais contratos de arrendamento, a Sociedade gera rendas brutas recorrentes de 8,7 M€ numa base anualizada (escritórios e galeria comercial), com uma taxa de ocupação de 99,2% e 95,0% em escritórios e retalho, respetivamente.

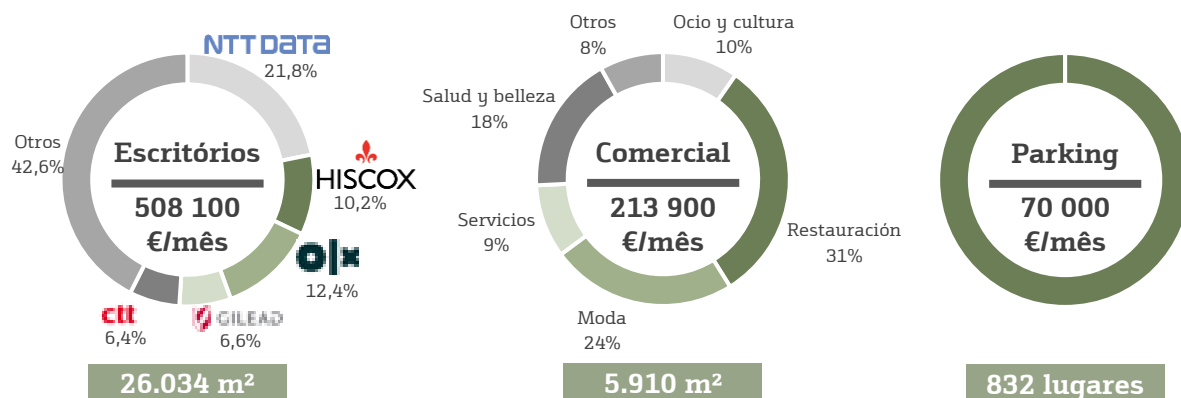
As condições de investimento positivas e a visibilidade da geração de caixa estão de acordo com os objetivos estabelecidos em termos de rentabilidade e retorno para os acionistas.

Avaliação do ativo (M€)

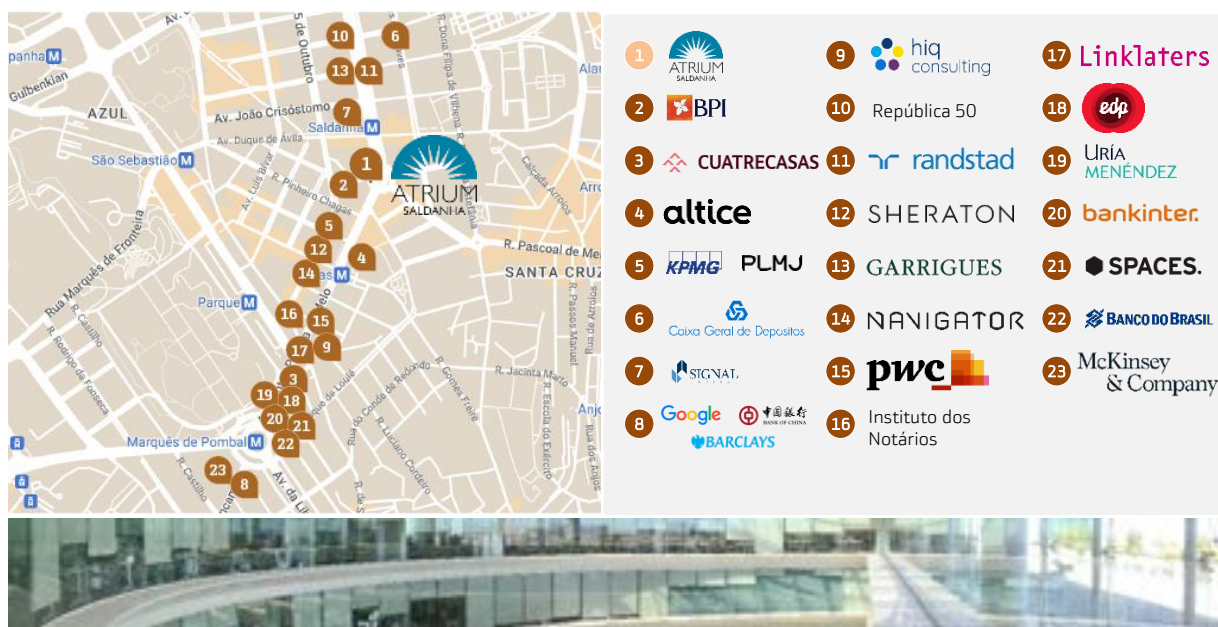


1. Avaliação efetuada em 31.12.2022, com base na média de dois peritos independentes C&W 211,1 e TKA 209,5.

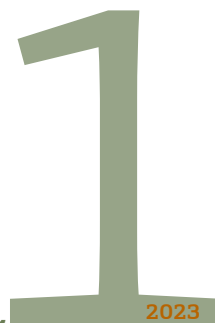
Visão geral da carteira de inquilinos



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.



O nosso especialista parceiro dá a sua opinião



O Atrium Saldanha é um ativo de grande prestígio em Portugal, localizado numa das melhores zonas de escritórios de Lisboa, com uma escassa oferta de espaços de qualidade.

Juntamente com a sua aquisição em setembro de 2022, foi efetuada uma novação do contrato de financiamento existente, com condições muito vantajosas, no atual cenário de taxas de juro.

A sua utilização mista de escritórios, galeria comercial e parque de estacionamento, e a sua elevada taxa de ocupação, com inquilinos nacionais e internacionais, permite uma ampla diversificação do risco, com praticamente todos os contratos indexados ao IPC. Estão a ser desenvolvidos esforços ativos para negociar contratos de forma a otimizar a rentabilidade da carteira de inquilinos, mantendo níveis de ocupação de 99% e 95% em escritórios e retail, respetivamente.

Os principais marcos incluem a transformação da empresa proprietária do ativo numa SICAFI em dezembro de 2022 e a admissão à negociação no Euronext Access das ações da Atrium SIGI em abril de 2023, em conformidade com o plano de negócio.

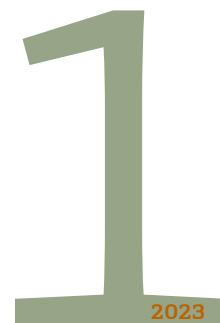
Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
Sonae Sierra



Quer saber mais sobre a Sonae Sierra?

Digitalize o código QR a seguir:





Situação macroeconómica

A economia portuguesa registou um crescimento do PIB de 6,7% em 2022, o maior da UE, principalmente por influência da evolução do consumo privado (+5,8%) e das exportações (+17,3%).

A previsão de crescimento do PIB para 2023 situa-se em 1,3 %, (Moody's) uma vez que as previsões de inflação e de taxas de juro do BCE indicam uma perspetiva moderada. Em 2024, espera-se que suba para os 2,8%, à medida que a inflação diminui e as receitas reais recuperam.

A inflação medida pelo IHPC manteve-se sem alterações nos 8,6% em fevereiro. A inflação dos preços da energia surpreendeu em baixa, mas o grande aumento dos preços dos alimentos corrigiu a trajetória descendente, pelo que a previsão para 2023 situa-se em 5,2% e em 2,4% para 2024.

Desta forma, prevê-se para 2023 uma moderação do consumo privado, uma antecipação dos planos de investimento das empresas e um abrandamento das exportações.

Evolução do setor de escritórios em Portugal

Em 2022, o mercado de escritórios de Lisboa registou uma recuperação importante, tendo-se realizado várias ocupações de grande dimensão, com a comercialização de 272 000 m², um máximo histórico na região.

Os valores de arrendamento de escritórios aumentaram devido a um mercado ocupacional mais dinâmico. A rentabilidade prime na zona Prime CBD aumentou para os **27,0 €/m²/mês**, como prova da falta de espaço novo de escritórios para satisfazer a procura de localizações privilegiadas. Prevê-se que esta tendência de crescimento de rendimento estabilize em 2023.

Os Prime Yields dos principais ativos de escritórios aumentaram num contexto macroeconómico de subida das taxas de juro e de dificuldade em aceder a financiamento e incerteza, atingindo 4,50% na zona CBD1 no final de 2022, em comparação com 4,00% em 2021. (CBRE)

Evolução do setor retalhista em Portugal

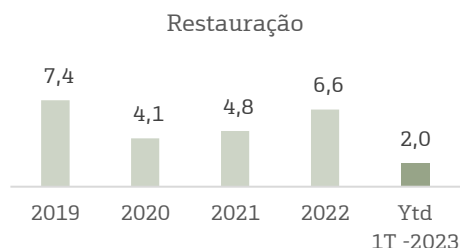
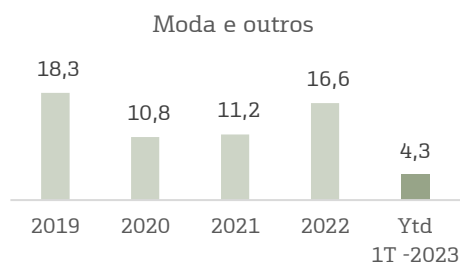
No setor retalhista, foi inaugurado um total de 44.700 m² de SBA⁽¹⁾, a grande maioria no formato Retail Park.

O comércio de rua mantém a primazia, representando 64% do número de operações, embora os *retail parks* e as unidades *stand alone* comecem a registar maior interesse. A restauração concentrou metade dos negócios e o setor alimentar está mais ativo.

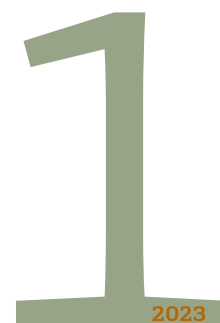
A maior parte das operações de venda ou arrendamento apostou em projetos à medida do inquilino, representando 85% da ocupação. Num contexto de contínua atividade e promoção imobiliária de espaços de qualidade, as rendas do mercado para espaços de logística aumentaram, mantendo-se estáveis no segmento de logística urbana (ou de proximidade).

O comércio online, a logística de proximidade e a logística de dados (*Data Centers*) são mercados em expansão em que já se registam diversas transações a nível nacional.

Destaca-se a boa evolução do setor retalhista na Atrium, tanto no setor da restauração como no da moda. As vendas aumentaram para 6,6 M€ (37,5%) na restauração em 2022 e para 16,6 M€ (48,2%) na moda e outros.



1. Área bruta de locação



Principais características do investimento

Durante o quarto trimestre de 2022, foi concluída a aquisição do Atrium Saldanha, um dos ativos mais emblemáticos de Portugal, com uma valorização agregada de 210,3 M€⁽¹⁾ e uma alavancagem média prudente de 46,2%. 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.

Praticamente todos os contratos estão indexados ao IPC, embora seja verdade que alguns deles têm limitações quanto ao aumento máximo permitido de forma residual. Adicionalmente, a taxa de ocupação foi de 99,2% e 95,0% nos escritórios e no retalho, respetivamente.

⁽¹⁾. Avaliação realizada em 31 de dezembro de 2022, com base na média de dois peritos independentes, C&W: 211,1 M€ e TKA: 209,5 M€.

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 8,7 M€ em termos anualizados (escritórios e centro comercial), com base numa taxa de ocupação de 99% e 95% em escritórios e retalho, respetivamente, 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 e a elevada previsibilidade da geração de caixa do ativo encorajam o otimismo de que os objetivos estabelecidos em termos de rentabilidade e retorno para os acionistas serão alcançados. Como tal, a proposta do Conselho de Administração à Assembleia Geral de Acionistas de 12 de maio de 2022, é uma distribuição de 2,2 M€ (1,98% do capital inicial, a título de reservas).

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
2023

Calendário indicativo

2.º

Trimestre
2023

Publicação do
Relatório de
atividades
do primeiro trimestre
de 2023

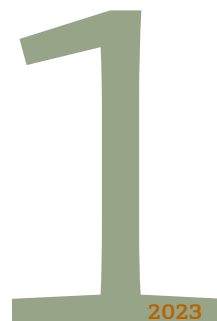
Publicação dos
acordos da
Assembleia Geral
Ordinária de
Acionistas

Publicação da
Distribuição e
pagamento do
Dividendo

3.º

Trimestre
2023

Publicação do
Relatório de Atividade
2.º trimestre de 2023



Aviso legal

O presente documento destina-se exclusivamente aos investidores da Atrium BIRE SIGI S.A. ("Sociedade" ou "Atrium"), pelo que tem carácter privado e confidencial.

O presente documento foi elaborado com objectivos meramente informativos e a informação nele contida é meramente ilustrativa.

A informação financeira contida neste relatório não é auditada e não é de forma alguma vinculativa. Este Relatório dos Directores não constitui qualquer representação, garantia ou compromisso (expresso ou implícito). Algumas das informações contidas neste documento foram obtidas de boa fé de fontes terceiras consideradas fiáveis, tendo sido utilizada a máxima diligência na sua preparação, mas, embora tenham sido tomadas precauções razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não sejam erróneas ou enganadoras, a Sonae Sierra não faz qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, quanto à sua exactidão, integridade ou actualidade, e não se deve confiar nelas como se fossem exactas, completas ou actualizadas. A Sonae Sierra ou os seus administradores, empregados, agentes ou consultores não assumem qualquer responsabilidade pela adequação, exactidão, integralidade ou razoabilidade dos dados financeiros e declarações prospectivas contidas neste Relatório. Não pode ser distribuído a pessoas que não sejam investidores da Empresa, nem pode ser copiado ou reproduzido.

Este documento contém informação comercialmente sensível e que, pela sua natureza, é confidencial para a Sonae Sierra, a Empresa, os seus investidores e as empresas (clientes e fornecedores) descritas no documento. Os investidores da Empresa não devem fornecer esta informação confidencial a terceiros nem utilizá-la em detrimento dos outros investidores da Empresa, da Sonae Sierra ou das empresas (clientes e fornecedores) com as quais a Empresa mantém uma relação.

A recepção deste documento implica que os destinatários aceitam na íntegra as advertências e condições acima expressas.

Todos os dados contidos nesta apresentação são indicativos e estão sujeitos a alterações.



bankinter
investment

Invista em ativos reais.
Invista com os cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010, Madrid
Espanha