

Relatório do 1.º Trimestre

2024



Resumo do veículo

Tipologia de ativo Escritórios e retalho	Inquilino Vários inquilinos	Localização Praça Duque de Saldanha, 1 (Lisboa)
	Área bruta locável 33 085 m ²	
Formato veículo SIGI	Data de lançamento 09/2022	Capital 111 M€
	Bankinter Investment 11,1 M€	Sócio-gerente 4,2 M€
Valor do ativo (GAV) 206,3 M€	Alavancagem LTV 47,1%	Prazo do veículo 10 anos
Gestora 	Objetivo de retorno anual médio ⁽¹⁾ >4,30%	TIR líquida ⁽²⁾ Objetivo >8,25%

Nota: Dados a 31 de março de 2024.

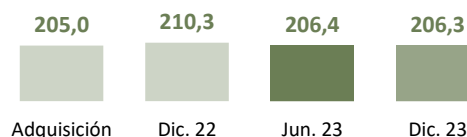
Rentabilidade

Com base nos atuais contratos de arrendamento, a Sociedade gera rendas brutas anuais de 10,7 M€ (incluindo estacionamento e outros espaços), com uma taxa de ocupação de 98,5% e de 92,6% em escritórios e retalho, respetivamente.

As condições positivas em que se investiu e a visibilidade na geração de fluxos de caixa permitem propor à assembleia geral de acionistas de 2024 uma distribuição de 3,6 M€ (3,24% sobre o capital inicial).

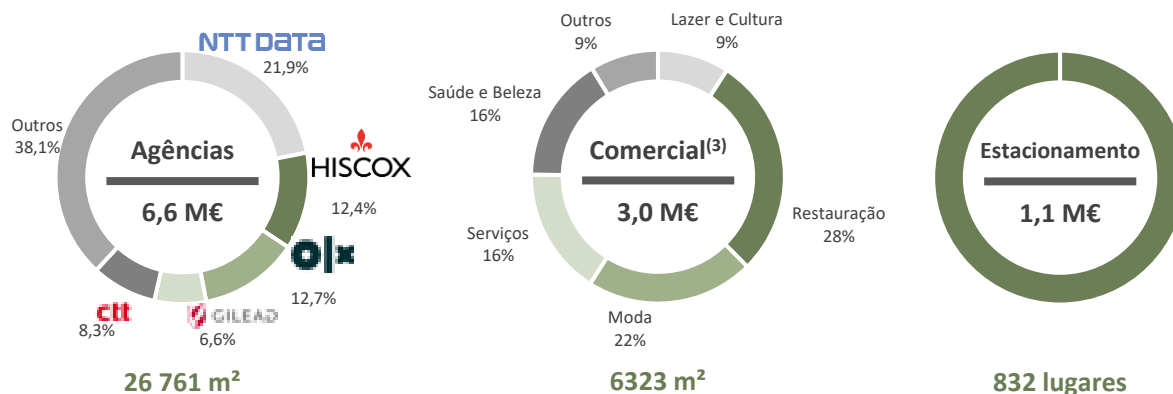
TVPI⁽⁴⁾ dez 2023 1,03x

Avaliação do ativo (M€)



NOTA: Avaliações em 31 de dezembro de cada ano, de acordo com o relatório de avaliação de um perito independente (C&W)

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



Situação macroeconómica

Após um crescimento moderado em 2023, a economia da UE começou o ano de 2024 com um ritmo mais lento do que o previsto. A previsão da Comissão Europeia revê em baixa o crescimento para 2024, com uma projeção de 0,9% para a UE e para a área do euro.

Entretanto, espera-se que a inflação diminua mais rapidamente do que o previsto, com uma projeção de 3,0% e 2,5% para a UE em 2024 e 2025, e de 2,7% e 2,2% para a área do euro no mesmo período. No entanto, subsistem riscos económicos, incluindo os relacionados com as tensões geopolíticas e os potenciais impactos na oferta e na produção.

No entanto, os bancos centrais flexibilizaram as suas políticas monetárias face à tendência positiva de descida da inflação, marcando o início de uma possível descida da Euribor nos próximos anos.

Portugal tem superado significativamente o crescimento da UE e da área do euro, com o PIB a subir para 1,2% no primeiro trimestre de 2024 e uma projeção de 2,1% para 2025. Os principais motores do crescimento têm sido a procura interna, as exportações e o aumento dos investimentos (implementação de medidas para estimular o investimento, especialmente em infraestruturas e turismo).

No que respeita à inflação, o banco central português prevê que esta diminua para 2,4% em 2024, apesar dos efeitos temporários dos preços dos produtos alimentares e da energia sobre este índice.

O desemprego diminuiu para 6,5%, a taxa mais baixa desde 2008, com a criação de emprego concentrada nos setores dos serviços e do turismo.

A Euribor a 12 meses mantém-se em 3,5% no primeiro trimestre de 2024, ao confirmarem-se as perspetivas de uma inflação mais baixa.

Evolução do mercado imobiliário em Portugal

O primeiro trimestre de 2024 foi caracterizado pela estabilidade com uma tendência ascendente. A procura está a registar uma tendência positiva. Portugal está a consolidar a sua posição como um destino atrativo para o investimento estrangeiro, especialmente de investidores da Europa, América do Norte e Brasil.

Relativamente ao mercado de escritórios, existe uma procura latente de cerca de 90 000 m² de escritórios e, a verificar-se, a CBRE prevê uma ocupação total anual de 150 000 m² em Lisboa no próximo ano, o que colocará 2024 acima de 2023, embora mais débil do que em anos anteriores.

As rendas *prime* mantiveram-se estáveis em relação ao trimestre anterior em todas as zonas de escritórios. As rendas *prime* no CBD1 situam-se atualmente em 28 00 euros/m², 4% acima do ano passado (C&W).

O mercado de escritórios em Portugal registou um crescimento moderado no primeiro trimestre de 2024, com uma tendência de aumento da procura e rendas estáveis. A procura concentra-se principalmente em Lisboa e no Porto.

No primeiro trimestre de 2024, o setor retalhista registou uma recuperação moderada, com um crescimento das vendas e uma diminuição da taxa de desemprego. As vendas a retalho cresceram 3,5%, em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, e a taxa de desemprego desceu para 5,2%.

O setor da logística em Portugal registou um crescimento significativo no primeiro trimestre de 2024, impulsionado pelo auge do comércio eletrónico. Há um investimento significativo em infraestruturas logísticas, como a construção de novos armazéns e plataformas logísticas, bem como um aumento da procura de mão de obra. Este setor cresceu 6,5% no primeiro trimestre de 2024, em comparação com o mesmo período do ano passado.



Principais características do investimento

O Atrium Saldanha é um dos ativos mais emblemáticos de Portugal, com uma avaliação agregada de 206,3 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 as duas principais localizações de escritórios em Lisboa. O edifício é composto principalmente por escritórios, três andares comerciais e um amplo parque de estacionamento.

O edifício está 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 o Banco CTT, Informa D&B, NTT Data ou a Volkswagen Group Services em escritórios e a Fnac, Vodafone ou a Adolfo Dominguez no setor *do retalho*.

Todos os contratos estão indexados ao IPC. Adicionalmente, a taxa de ocupação situa-se nos 98,5% e 92,6% nos escritórios e no retalho, respetivamente.

Estratégia de investimento e rentabilidade

Entre os marcos mais importantes desde o início da gestão até agora, convém destacar a conversão da Imosal SA em SICAFI em dezembro de 2022, com aplicação a partir de janeiro de 2022.

A renovação da galeria comercial está atualmente a ser estudada, com o objetivo de otimizar tanto a galeria como a zona de restauração para uma melhor experiência do cliente. Esta renovação visa criar um projeto de valor acrescentado que inclui novas áreas de arrendamento, o que implicará um aumento das receitas do arrendamento através da expansão da superfície locável. Além disso, o objetivo é reorientar o fluxo comercial para valorizar as zonas menos ativas e adaptar as instalações em termos de sustentabilidade e eficiência. Em suma, trata-se de um projeto integral que visa beneficiar os clientes, proprietários e inquilinos.

A avaliação do ativo em dezembro manteve-se praticamente inalterada face a junho, embora tenha sofrido uma ligeira redução de 1,9% (210,3 M€ vs. 206,3 M€) face ao ano anterior, confirmando que este tipo de ativos de escritórios, em localizações centrais nas principais cidades, continua a ser altamente 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.

Na assembleia geral de acionistas, a realizar em 16 de maio de 2024, será proposta uma distribuição de 3,6 M€ (2,1 M€ serão distribuição de dividendos, 0,2 M€ serão imputados a reservas e 1,3 M€ correspondem ao reembolso do prémio de emissão). No total, esta distribuição representa 3,24% do capital afetado pelos investidores. O conselho de administração considera que, com esta proposta de distribuição, está a agir de forma prudente e diligente, uma vez que lhe permite cumprir os seus compromissos de pagamento, mas também reconhecer um retorno adequado do capital investido pelos acionistas.

Impacto dos investimentos _

Transformar a nossa Sociedade

No Bankinter Investment estamos conscientes de que cada decisão que tomamos se reflete no nosso contexto. O nosso objetivo é contribuir para uma transformação positiva da nossa Sociedade, gerindo o capital dos clientes através de investimentos que, para além de procurarem um retorno financeiro, tornem realidade projetos significativos e tangíveis.

Desde a nossa criação em 2016, temos trabalhado incansavelmente com os nossos parceiros para criar valor e impacto positivo para a Sociedade, ajudando a resolver os desafios do presente e do futuro através da poupança das famílias.

Os resultados que alcançamos através dos nossos veículos são tão reais como o nosso compromisso com a Sociedade. Prova disso são os desenvolvimentos, complexos e infraestruturas que geram um impacto real e mensurável.



Queremos deixar um mundo
melhor do que o que
encontrámos.

Um legado para o futuro.

Investimentos que são um motivo de orgulho

Os nossos clientes fazem parte de uma forma diferente de investir, ajudando a desenvolver respostas que impulsionam a inovação e o bem-estar das pessoas.

Juntos, estamos a criar histórias reais de progresso, responsabilidade e mudança positiva que perdurarão muito depois de nós.

Estamos conscientes de que isso requer um trabalho constante e eficaz, razão pela qual, ao longo deste ano, levaremos a cabo várias ações para demonstrar o nosso verdadeiro compromisso com o impacto, e que iremos divulgar: testemunhos reais do impacto positivo dos nossos investimentos, programas de inovação, de apoio ao talento e à educação, entre outros.

Investimentos reais. Impacto tangível

Fomentamos a independência energética e as energias limpas.

1845

GWh gerados em 2023

+500 000

Consumo equivalente dos agregados familiares

+260 000

Toneladas de CO₂ evitadas



Impulsionamos o valor empresarial e a criação de emprego.

7900

Milhões de euros investidos

+7000

Empregos diretos



Apostamos na educação como catalisador do progresso.

3489

Camas em residências

30 000

Crianças em creches no Norte da Europa



Desenvolvemos infraestruturas modernas.

+7 500 000

Quilómetros de fibra implantados

5867

Pontos de carregamento para veículos elétricos



Incentivamos a tecnologia como fator transversal.

+3000

Empresas pioneiras em inovação

+400

Empresas de biotecnologia aplicada à saúde



Otimizamos o setor imobiliário.

1311

Habitação para arrendamento a preços acessíveis

+900 000

M2 de centros logísticos eficientes do ponto de vista energético

Bankinter Investment

A maior gestora de poupanças de investimento alternativo em Espanha



Valores
consolidados

Equipa global
e diversa

23 fundos sob
gestão

+4800 M€

Capital afetado

+7900 M€

Ativos sob gestão

+965 M€

Distribuições acumuladas

>10 000

Investidores



Investimento
alternativo



Financiamento
Estruturado



Consultoria
empresarial

10 setores

361 ativos

14 países



Notícias Bankinter Investment

- **Bankinter Investment Inversión Alternativa I, FCR:** Primeiro fundo de gestão delegada de ativos reais com montantes mínimos de investimento de 10 000 €. Em comercialização durante 2024.
- **SCR familiares:** Veículos de investimento de capital de risco com gestão delegada do património no Bankinter Investment SGEIC e concebidos à medida dos seus acionistas (patrimónios familiares).
- **Potenciamos a proposta de valor:** Existem várias oportunidades em análise para concretizar e comercializar durante 2024 através de diferentes veículos: agricultura em Espanha e Portugal, tecnologia na Europa e nos EUA, imobiliário global e gestão da água em Espanha, entre outros.

Se estiver interessado em receber mais informações, contacte o seu banqueiro ou o seu agente Bankinter.

Hemeroteca Bankinter Investment

Vídeos investimento alternativo



Nova Gestora Bankinter Investment



Ativos Bankinter Investment



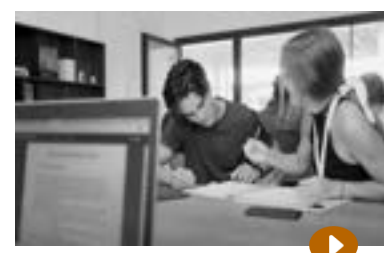
Invista com os 5 sentidos



Investors Day 2023



Um investimento pode ser motivo de orgulho para si?



Um legado para o futuro



SONAE SIERRA: parceiro especializado em superfícies comerciais

Calendário indicativo

2.º

trimestre
2024

Publicação do
Relatório de
atividades
do 1.º trimestre de
2024

Realização da
assembleia geral
ordinária de
acionistas

Publicação de
Distribuição
e pagamento de
dividendos

3.º

trimestre
2024

Publicação do
relatório de atividades
Segundo trimestre de 2024

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 sociedade cuja atividade principal é a aquisição e gestão de ativos imobiliários em Portugal.

A Sociedade 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 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