

bankinter
investment



Informe de Actividad 3^{er} Trimestre 2023

ATRIUM

3

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) €206,4M	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%

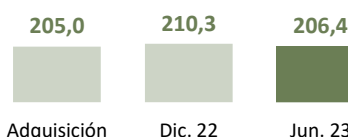
Nota: Datos a 30 de septiembre 2023

Rentabilidad

En base a los contratos de arrendamiento actuales, la Sociedad genera unas rentas brutas anuales de €10,3M (incluido parking y otros espacios), con una ocupación del 98,6% y del 93,6% en oficinas y retail, respectivamente.

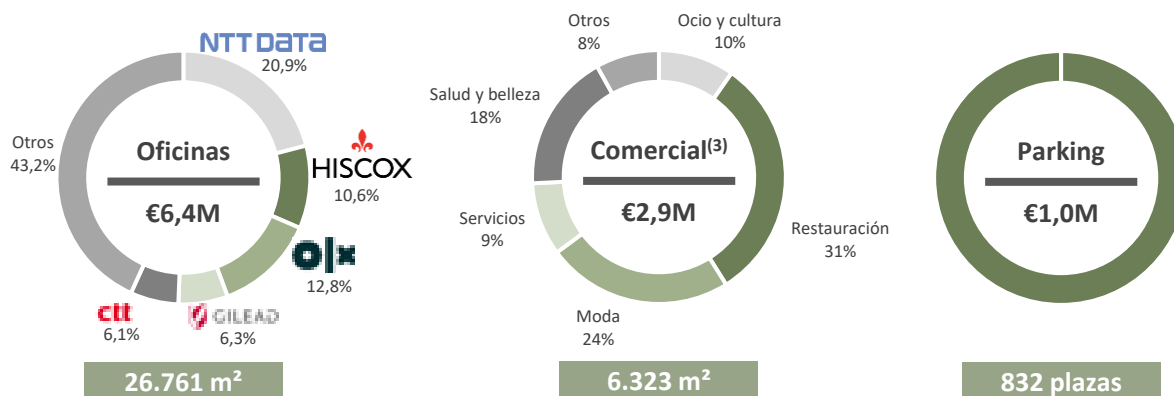
Las condiciones positivas en las que se ha invertido y la visibilidad en la generación de caja están alineados con los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas. Por ello, fue aprobada en la Junta General de Accionistas del 12 de mayo, una distribución de €2,2M (1,98% sobre el capital inicial).

Valoración del activo (€M)

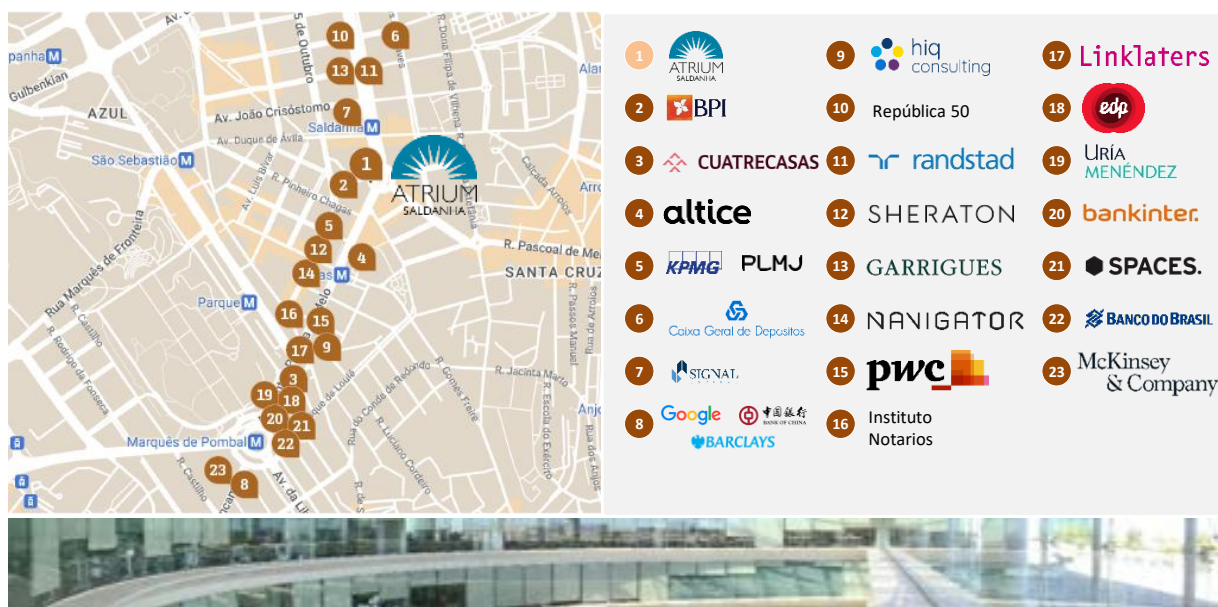


Nota: Valoración realizada a 30.06.2023.

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. El importe de retail Incluye ingresos por uso de espacios (Mall).

Nuestro socio experto opina _



El año 2023 ha demostrado ser un periodo complejo en el mercado inmobiliario. La agresiva subida de los tipos de interés está reduciendo el diferencial actual entre las yields en real estate y los activos 'risk-free', y presiona al alza las yields. La inflación y su impacto en la indexación de rentas ha servido para amortiguar la caída en las valoraciones.

En este contexto, las oficinas son un tipo de activos cuya percepción del riesgo ha aumentado significativamente entre los inversores internacionales. Si bien, se ha incrementado la mayor polarización entre activos con excelentes ubicaciones, como Atrium Saldanha, y activos en zonas secundarias.

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 en este tercer trimestre se mantienen en los niveles más altos.

Vitor Freitas Duarte
Investment Management Director
Sonae Sierra



¿Quieres conocer más sobre Sonae Sierra? _

Escanea el siguiente código QR:





Situación macroeconómica —

En este tercer trimestre del año la economía portuguesa presenta una dirección mixta, con resultados positivos en indicadores de actividad y ventas, superávit presupuestario y de la balanza de comercio exterior, frente a un peor comportamiento del mercado de trabajo.

El Banco de Portugal (BdP) ha ajustado su proyección de crecimiento para 2023 al 2,1%, debido a la inflación y las restricciones en política monetaria principalmente, y al 1,5% y 2,1%, para 2024 y 2025 respectivamente.

La evolución esperada del mercado laboral, las medidas públicas de apoyo a la renta de los hogares y la mayor afluencia de fondos europeos compensan los efectos negativos de una inflación aún elevada, y del endurecimiento de la política monetaria sobre la demanda interna (Banco de Portugal e INE).

En el sector inmobiliario se mantienen las tendencias observadas en el trimestre anterior, es decir, la inversión inmobiliaria continúa marcada por la subida de tipos de interés y las caídas de las valoraciones de los activos. En este sentido, la consultora JLL, estima que hasta el 3er trimestre de 2023 el volumen de operaciones ha caído en un 60%, situándose en €5.875m (vs. €14.630m en 2022). No obstante, se espera una reactivación de la inversión durante el segundo semestre de 2024, una vez los tipos se hayan estabilizado.

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

Evolución del sector oficinas en Portugal

En este contexto, las oficinas son un tipo de activos cuya percepción del riesgo ha aumentado significativamente entre los inversores internacionales. Si bien, se ha incrementado la mayor polarización entre activos con excelentes ubicaciones, como Atrium Saldanha, y activos en zonas secundarias.

Durante este tercer trimestre se observa una ralentización del dinamismo del mercado ocupacional, si bien la escasez de oferta de calidad mantiene los alquileres prime.

El mercado de oficinas en la zona CBD 1 de Lisboa mantiene la dinámica. Los edificios de oficinas de buena calidad en ubicaciones céntricas son siempre activos muy demandados por los inversores core, por lo que están siendo menos afectados por los recientes cambios de rentabilidad. El alquiler prime en CBD1 continúa en 27 €/m²/mes. La zona más cara de la ciudad.

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.

Evolución del sector retail

En el mercado retail ibérico, la sobresaliente temporada estival ha ayudado a mantener unos excelentes niveles de afluencia y ocupación, tanto en las calles comerciales como en los centros comerciales. Adicionalmente, el mercado de alquiler mantiene el dinamismo que lo ha caracterizado a lo largo del año 2023, las zonas comerciales prime no solo han experimentado un aumento de la ocupación, sino que han experimentado un ligero crecimiento de rentas (2%-4,5%). Cabe destacar la significativa actividad realizada por los operadores de moda y accesorios en cuanto a sus planes de expansión, así como el esfuerzo de los operadores de restauración y automoción para incrementar su exposición a calles de tipo prime.



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 98,6% y el 93,6% 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 curso la implementación de la inversión en reacondicionamiento de la galería comercial, que pretende mejorar el diseño de la galería y la zona de restauración para optimizar 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.

Adicionalmente, se está realizando una labor de gestión activa en la negociación de los contratos para optimizar la rentabilidad de la cartera de inquilinos.

Actualmente, el activo genera un flujo de rentas brutas recurrentes de €10,3M 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 unos resultados mejores de lo previsto con una variación positiva frente al presupuesto en resultado directo (+25%), a pesar del aumento de los tipos de interés. Cabe destacar el notable incremento en los últimos meses en el arrendamiento del parking, un 70% en comparación con 2022.

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 generan un empleo directo de cerca 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 30 de junio de 2023.

3
2023

Calendario Tentativo

4º

Trimestre
2023

Publicación del
Informe de
Actividad
del tercer trimestre de
2023

1er

Trimestre
2024

Publicación del
Informe de Actividad
4º trimestre de 2023

Publicación de
Cuentas Anuales Auditadas de 2023
e informe de estructura organizativa y sistema de control
interno

Publicación de la
Convocatoria de la 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

Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España