

bankinter
investment



Relatório de atividades 4.º trimestre 2022



4
2022

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€
Valor do ativo (GAV) 210,3 M€	Alavancagem LTV 46,2%	Prazo do veículo 10 anos
Gestor 	Objetivo de retorno anual médio ¹ >4,30%	Objetivo de TIR líquida ² >8,25%

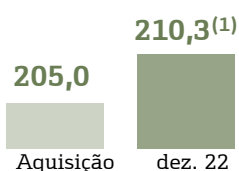
Nota: Dados em 31 de dezembro de 2022

Rentabilidade

Com base nos atuais contratos de arrendamento, a Sociedade gera rendas brutas recorrentes de 8,6 M€ numa base anualizada (escritórios e galeria comercial), com uma taxa de ocupação de 98,6% e 94,6% 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€)

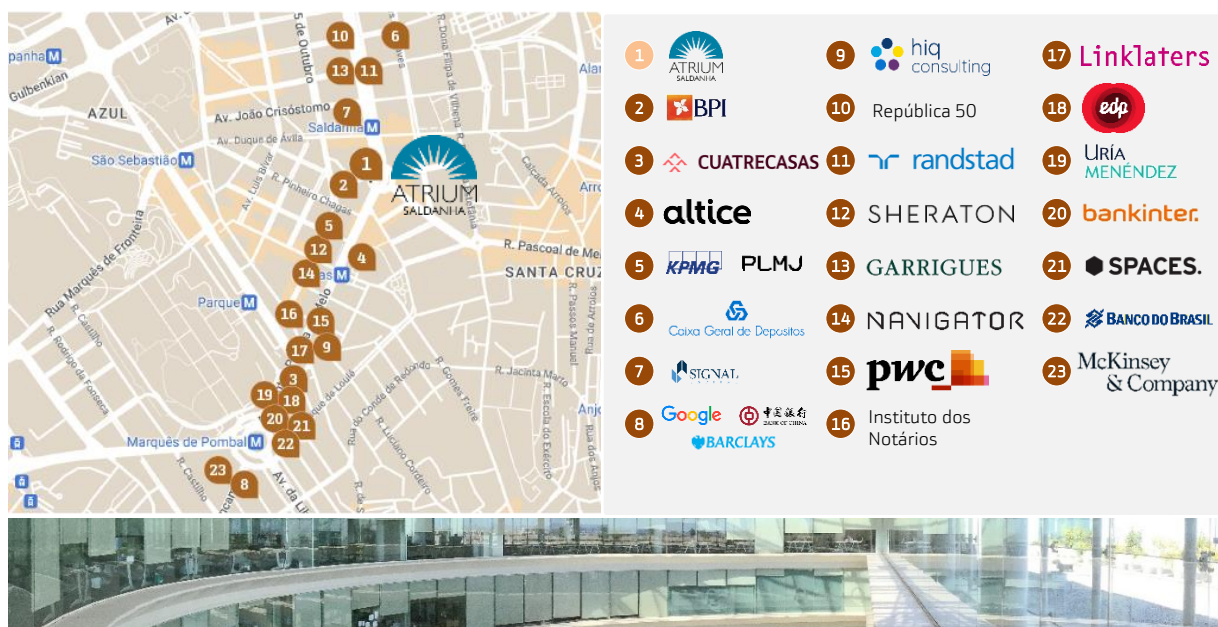


1. Avaliação realizada em 31 de dezembro de 2022, com base na média de dois peritos independentes (Cushman & Wakefield e TKA).

Visão geral da carteira de inquilinos



Localização do ativo



- Distribuição média de numerário aos investidores ao longo da vida útil do veículo.
- 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.



Situação macroeconómica

O quarto trimestre do ano manteve um dinamismo na economia semelhante ao dos trimestres anteriores de 2022, marcado por um baixo crescimento do PIB no período e pelo início de uma fase de prudência nos mercados. Por outro lado, o contexto macroeconómico continua a testar a resiliência da economia. O aumento das taxas de juro de referência pelos bancos centrais preparou o caminho para a estabilização da inflação e dos custos energéticos.

De acordo com o Banco de Portugal, a economia portuguesa deverá crescer 1,5% em 2023 (6,8% em 2022), com perspetivas de expansão a um ritmo próximo dos 2% em 2024 e 2025. A inflação interanual atingiu 8,1% em 2022, prevendo-se a sua diminuição gradual para 5,8% em 2023, 3,3% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta diminuição deve-se aos preços mais baixos da energia, dos alimentos e de outras matérias-primas nos mercados internacionais, ao restabelecimento das cadeias de abastecimento globais e à menor pressão da procura devido a uma política monetária mais restritiva.

Em relação à atividade de investimento em Portugal, esta atingiu os três biliões de euros em 2022 (+39% mais do que em 2021), e o país entrará em 2023 com investimentos de valor semelhante a 2022, segundo a consultora Cushman & Wakefield (C&W). Em concreto, o setor hoteleiro representa 30% do investimento imobiliário total, o setor de escritórios 27%, o setor industrial 21% e o setor retalhista 9%. Isto reflete o excelente ano que 2022 revelou ser, registando um desempenho muito consistente e mostrando que Portugal permanece no radar dos investidores.

De notar que muitas das transações realizadas foram concluídas no final do ano, o que sugere que 2023 será provavelmente um ano mais movimentado do que o esperado. No entanto, a subida das taxas de juro e a resultante dificuldade crescente no financiamento desencadearam uma tendência de incerteza sobre o valor real dos ativos, o que, por sua vez, fará com que as decisões de investimento sejam adiadas até que os mercados estabilizem.

Evolução do setor dos escritórios

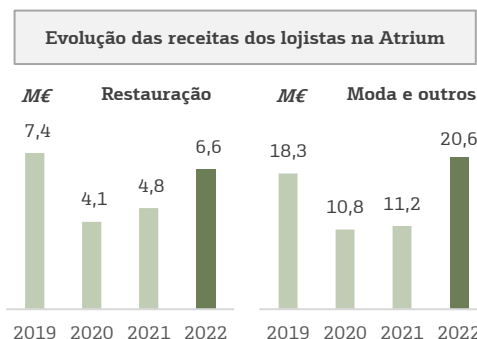
Quanto ao setor dos escritórios, a área da Grande Lisboa teve o seu melhor ano de sempre em 2022, absorvendo quase 260 mil m² e emergindo com uma oferta futura de cerca de 255 mil m², pelo que o ano no seu conjunto se caracterizou por um notável aumento da atividade, beneficiando de um sentimento de pressão para encerrar transações pendentes no processo de tomada de decisão, particularmente as que tinham sido adiadas desde o início da pandemia.

A procura de novos espaços de alta qualidade – de acordo com o perfil atual do inquilino – é corroborada pela oferta futura para os próximos três anos, que continua a aumentar e se situa atualmente em 496 700 m², com 235 400 m² em construção, dos quais cerca de 73% já estão pré-arrendados (seja através de pré-arrendamento ou ocupação pelo proprietário).

Evolução do setor retalhista

Quanto ao setor retalhista em Portugal, a recuperação da pandemia contribuiu para que as vendas a retalho em 2022 excedessem as de 2019. A atividade no segmento dos parques comerciais e centros comerciais continua a aumentar, impulsionada pela procura dos retalhistas, incluindo novas marcas, que preferem este formato para entrar no mercado português.

O setor retalhista da Atrium tem tido um bom desempenho tanto no setor da restauração como no da moda. As vendas dos inquilinos têm vindo a aumentar desde 2020, atingindo os 6,6 M€ na restauração em 2022 e os 20,6 M€ na moda e outros.





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 milhões de euros e uma alavancagem média prudente de 46,2%. Está localizado na Praça Duque de Saldanha, junto da Praça do Marquês de Pombal, consideradas as duas principais localizações de escritórios em Lisboa. O edifício é composto principalmente por escritórios, mas está dotado igualmente de 3 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. Adicionalmente, a taxa de ocupação foi de 98,6% e 94,6% nos escritórios e no retalho, respetivamente.

Estratégia de investimento e rentabilidade

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 2022. 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).

Quanto ao edifício do Atrium, tem mantido um perfil de rentabilidade atrativo nos últimos 20 anos, graças à localização privilegiada e aos elevados níveis de ocupação. Atualmente, está a ser gerido de modo a adaptar-se melhor às novas necessidades do setor. O ativo gera um fluxo de rendas brutas recorrentes de 8,6 M€ em termos anualizados (escritórios e centro comercial), com base numa taxa de ocupação de 98,6% e 94,6% 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.

Calendário indicativo

1.º
TRIMESTRE
2023

Publicação
Relatório de atividades
A partir do quarto trimestre de 2022.

Publicação das
Contas anuais auditadas
para o exercício financeiro de 2022.

2.º
TRIMESTRE
2023

Realização
Assembleia Geral Ordinária
de Acionistas.

Publicação
Relatório de atividades
do primeiro trimestre de 2023.



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

A Empresa 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 Portugal 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