

Relatório 2.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 milhões de EUR
	Bankinter Investment 11,1 milhões de EUR	Sócio-gerente 4,2 milhões de EUR
Valor do ativo (GAV) 206,6 milhões de EUR	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 30 de junho de 2024.

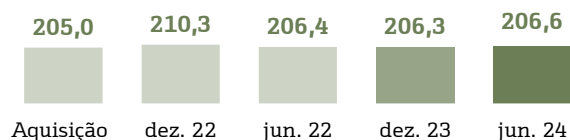
Rentabilidade

Com base nos atuais contratos de arrendamento, a Sociedade gera rendas brutas anuais de 10,8 milhões de EUR (incluindo estacionamento e outros espaços), com uma taxa de ocupação de 98,8% em escritórios e de 94,3% em instalações para comércio a retalho.

As condições positivas em que se investiu e a visibilidade na geração de caixa permitiram uma distribuição de 3,6 milhões de EUR (3,24% sobre o capital inicial) aprovada na Assembleia Geral de Acionistas realizada a 16 de maio de 2024.

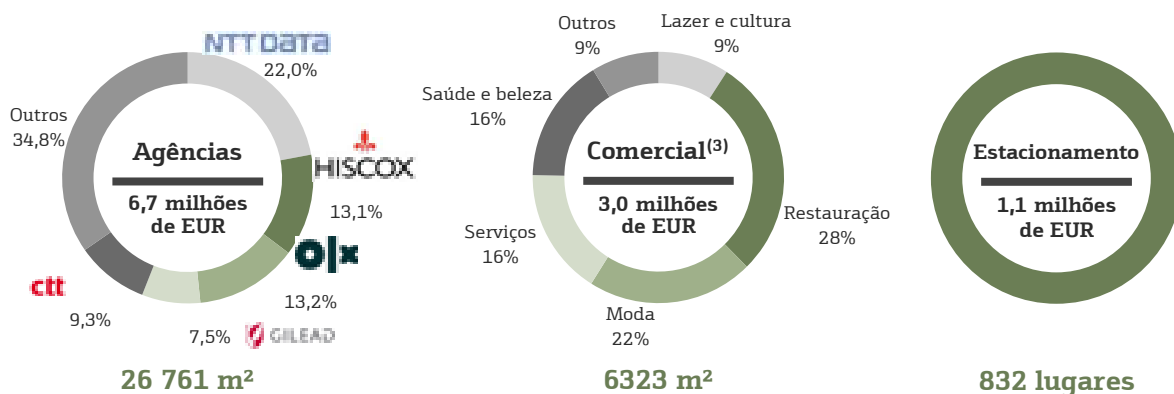
TVPI⁽⁴⁾ junho de 2024 ————— 1,04x

Avaliação do ativo (milhões de EUR)



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. Rendimento de base atual. Inclui as receitas provenientes da utilização de espaços (Centro Comercial).
4. Valor do investimento (distribuições acumuladas + VLA da última avaliação) / desembolso total efetuado.



Situação macroeconómica

A economia da área do euro mostrou sinais de recuperação no primeiro semestre de 2024, que poderão reforçar-se nos próximos trimestres. A inflação continuou a diminuir no segundo trimestre, com o setor dos serviços a ter mais dificuldade em encontrar uma moderação nos preços.

Neste contexto de melhoria das perspectivas relativamente à inflação, com uma inflação subjacente mais baixa e condições de financiamento ainda restritivas, o BCE decidiu moderar a restritividade monetária, reduzindo, assim, as suas taxas de juro oficiais em 25 pontos de base, para 4,25%, no mês de junho.

No que diz respeito à economia portuguesa, o Banco de Portugal, no seu boletim económico de junho, prevê um crescimento do PIB de 2% para 2024 e de 2,3% para 2025, superando o desempenho da zona euro. A inflação deverá baixar para 2,5% este ano, para 2,1% em 2025 e para 2% em 2026, refletindo menores pressões externas e internas sobre os preços.

"O desempenho de Portugal é melhor do que o da zona euro e os dois factores que explicam o diferencial positivo são o dinamismo das exportações e o investimento", explica o banco central no seu boletim económico.

A procura interna beneficia de uma inflação mais baixa e de condições de financiamento menos restritivas, bem como da execução de projetos financiados por fundos europeus, acelerando de 1,4% em 2023 para 2,4%, em média, em 2025-26. As exportações continuam a crescer de forma dinâmica, em média 3,8%, e o mercado de trabalho está a evoluir favoravelmente, com um aumento anual do emprego de cerca de 0,9% e uma taxa de desemprego próxima de 6,6%, abaixo da tendência.

Evolução do mercado imobiliário em Portugal

No primeiro trimestre do ano, o setor dos escritórios foi responsável pela maior parte do investimento, com um total de 90 milhões de EUR. De referir que a maior parte deste volume se deveu sobretudo à transação da K-Tower no Parque das Nações, com 15.000 m², ~75-80 milhões de EUR. No setor do retalho, a compra pela AM Alpha, com vários family offices europeus, do Sintra Retail Park da Nhood (Ceetrus) por 45-50 milhões de euros.

Estas transações contribuíram para o papel preponderante dos setores dos escritórios e do retalho na atividade de investimento, 41% e 37% do volume total durante os primeiros meses de 2024.

Relativamente ao mercado de escritórios, a taxa de desocupação estabilizou em 6,3% e a taxa de desocupação prime continua a diminuir, situando-se em 1,7% no 1.º trimestre de 2024. A atividade de desenvolvimento continua a enfrentar uma escassez de oferta de qualidade. A procura deste tipo de ativos concentra-se sobretudo nas áreas de Lisboa e do Porto.

Neste contexto, as rendas prime aumentaram em quase todas as zonas da Grande Lisboa, situando-se em 28 EUR/m² na zona central de Lisboa (CBD1), 4% acima do ano transato (C&W).

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%.

As yields dos escritórios de primeira linha mantiveram-se estáveis em 5,0% durante o primeiro trimestre de 2024, enquanto as do retalho (centros comerciais) estabilizaram em 6,5%.

O desempenho do primeiro trimestre indica, assim, que o mercado de investimento imobiliário português começa a recuperar do abrandamento verificado no ano passado devido ao contexto macroeconómico, prevendo-se um aumento do número de transações no mercado. Os consultores imobiliários referem que se verifica um aumento do número de proprietários que consideram que ainda existem condições de preço competitivas para colocar os seus ativos à venda.



Principais características do investimento

O Atrium Saldanha é um dos ativos mais emblemáticos de Portugal, com uma avaliação agregada de 206,3 milhões de EUR⁽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. Tratam-se de operadores internacionais e nacionais com um bom nível de solvência, incluindo empresas como o Banco CTT, a Informa D&B, a NTT Data ou a Volkswagen Group Services em escritórios e a Fnac, a Vodafone ou a Adolfo Dominguez no setor *do retalho*.

Todos os contratos estão indexados ao IPC. Adicionalmente, a taxa de ocupação situa-se nos 98,8% nos escritórios e nos 94,3% no retalho.

Estratégia de investimento e rentabilidade

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 junho de 2024 aumentou ligeiramente em relação à de dezembro de 2023, em 0,14% (206,6 milhões de EUR por oposição a 206,3 milhões de EUR), o que confirma que este tipo de ativos de escritórios, em localizações centrais nas grandes cidades, continua a ter um carácter marcadamente 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.

As condições positivas em que se investiu e a visibilidade na geração de caixa permitiram uma distribuição de 3,6 milhões de EUR (3,24% sobre o capital inicial) aprovada na Assembleia Geral de Acionistas realizada a 16 de maio de 2024.

1. Avaliação realizada a 30 de junho de 2024.

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, que iremos divulgando, para demonstrar o nosso compromisso real com relativamente ao impacto: testemunhos de histórias reais sobre o 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.

7.900

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 tecnologia como fator transversal.

+3000

Empresas pioneiras em inovação

+400

Empresas de biotecnologia aplicada à saúde



Otimizamos o setor imobiliário.

1.311

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 e Portugal



Valores consolidados

+4800 milhões de EUR

Capital afetado

+10.000 milhões de EUR

Distribuições acumuladas

+7900 milhões de EUR

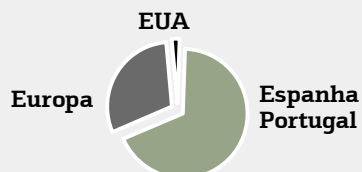
Capital investido

>10 000

Investidores

Equipa global e diversa

Carteira de investimento



11 setores

361 ativos

14 países

24 fundos sob gestão



Notícias Bankinter Investment

- **Lançamento de um novo veículo de investimento, o Fundo Landa FCR.** Veículo cuja política de investimento é a compra de propriedades agrícolas de regadio em Espanha e Portugal. Contamos com a *Nuveen Natural Capital* como parceiro em exclusividade. O líder mundial na gestão de ativos agrícolas, com presença na Austrália, América Latina, EUA e agora na Península Ibérica, através do Bankinter Investment.
- **SCR familiares:** Continuamos a desenvolver e a estruturar 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: tecnologia na Europa e nos EUA, setor imobiliário global, residências para estudantes, "venture capital" e capital de risco, entre outros.

Se estiver interessado em receber mais informações, contacte o seu gestor de conta ou o seu agente Bankinter.



Hemeroteca Bankinter Investment

Vídeos investimento alternativo



Nova Gestora Bankinter Investment



Ativos Bankinter Investment



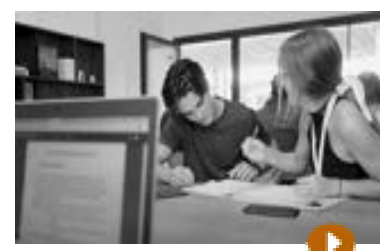
Invista com os 5 sentidos



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

3.º

trimestre
2024

Publicação do
Relatório de
atividades
do 2.º trimestre
de 2024

4.º

trimestre
2024

Publicação do
relatório de atividades
Terceiro trimestre de 2024

Publicação de
Contas semestrais
auditadas
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.



Invista em ativos reais.
Invista com os cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010, Madrid
Espanha

