

bankinter investment

Relatório 1.º trimestre 2025



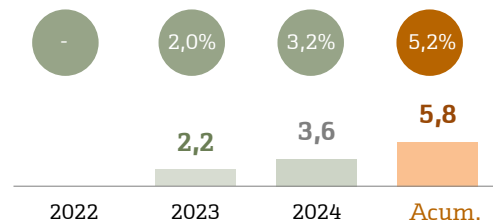
Resumo do veículo

Tipo de ativo Escritórios e comércio	Inquilino Vários inquilinos	Localização Praça Duque de Saldanha, 1 (Lisboa)
	Área bruta locável 33.085 m ²	
Formato do veículo SIGI	Data de lançamento 09/2022	Capital inicial €111M
Lançamento set. 22	Bankinter Investimento €11,1M	Sócio-gerente €4,2M
Valor do Ativo (GAV) €209,6M	Alavancagem LTV 46,3%	Prazo do veículo 10 anos
Gestor 	Rendimento Médio Anual Pretendido ⁽¹⁾ >4,30%	TIR Líquida ⁽²⁾ Pretendida >8,25%

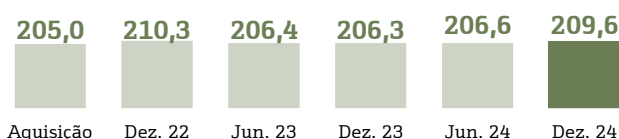
Nota: Dados em 31 de março de 2025.

Rentabilidade

Distribuições em (€M) (% das distribuições acumuladas)

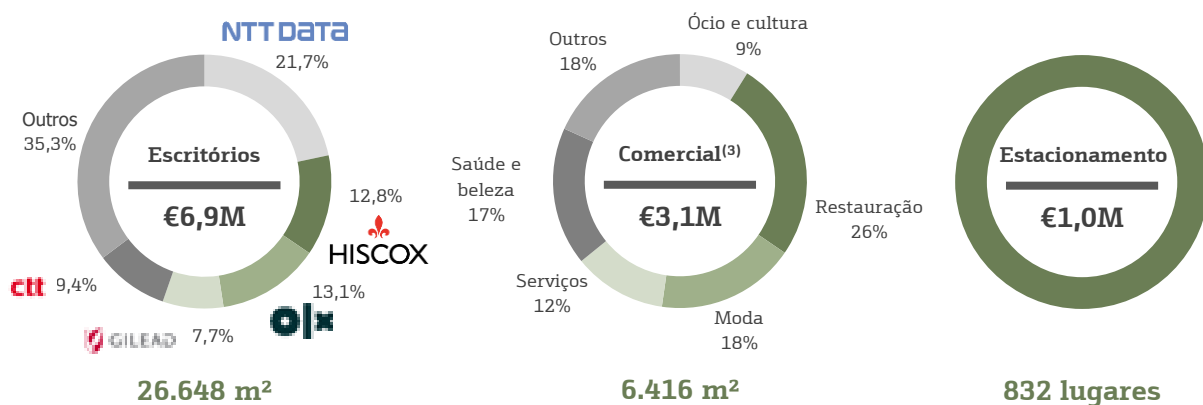
TVPI⁽⁴⁾ dez. 2024 1,07x

Avaliação do ativo (€M)



Nota: Avaliação em 31 de dezembro de cada ano, segundo o relatório de avaliação do especialista independente (JLL em 2024 e C&W em anos anteriores)

Visão geral da carteira de inquilinos



Localização do ativo

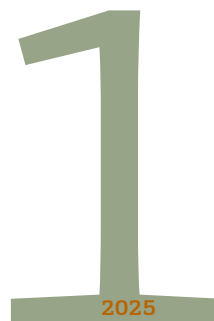


(1) Distribuição média de numerário aos investidores durante a vida do veículo.

(2) Para o cálculo da TIR, considera-se o património inicial da Sociedade (EPRA NAV inicial), todos os fluxos de caixa (dividendos distribuídos, aumentos e reduções adicionais do capital) e o EPRA NAV final da Sociedade.

(3) Rendimento Atual de Base

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



Situação macroeconómica

Portugal é um dos países com melhor desempenho na zona euro. De acordo com as projeções económicas publicadas pelo Banco de Portugal, prevê-se que a economia portuguesa continue a sua trajetória positiva nos próximos anos.

O Produto Interno Bruto (PIB) do país aumentou 1,9% em 2024 e prevê-se um crescimento de 2,3% em 2025. Estes valores colocam Portugal acima da média da área do euro, onde se estima um crescimento económico de 0,9% até 2025. Esta diferença deve-se, em parte, ao fato de economias importantes como a Alemanha estarem a registar um crescimento mais fraco.

Este desempenho favorável é sustentado por vários fatores: a evolução positiva do setor do turismo; a contribuição positiva da procura interna, impulsionada pelo investimento e pelo consumo privado; e a implementação dos fundos europeus, que estão a promover reformas estruturais e a melhorar a competitividade do país.

No mercado de trabalho, as perspetivas continuam a ser positivas. O Banco de Portugal estima que a taxa de desemprego se mantenha baixa e em linha com a registada na área do euro, em cerca de 6,4% em 2025, refletindo a resiliência do mercado de trabalho português apesar dos desafios externos.

A descida da inflação teve um impacto direto nas taxas de juro. As taxas Euribor registaram uma tendência descendente. De acordo com a estimativa provisória do Eurostat de 1 de abril, a inflação anual na área do euro deverá situar-se em 2,2% em março de 2025, contra 2,3% em fevereiro. Em resposta, o Banco Central Europeu (BCE) adotou uma política de descida das taxas de juro. Em março de 2025, a taxa de depósito do BCE foi fixada em 2,5%, uma medida destinada a apoiar ainda mais o crescimento económico e a conter a volatilidade nos mercados financeiros.

As recentes medidas de políticas fiscal e externa implementadas pela administração norte-americana de Donald Trump, combinadas com a reação da União Europeia, em especial o lançamento pela Alemanha de um programa de estímulo fiscal em grande escala, intensificaram a incerteza global.

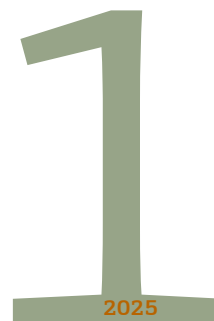
Evolução do mercado imobiliário em Portugal

O mercado de investimento imobiliário em Portugal encerrou 2024 com uma tendência de dinamismo e recuperação. O volume transacionado atingiu os 2.378 milhões de euros, o que representa um aumento de 39% em relação ao ano anterior, refletindo uma recuperação significativa do apetite dos investidores. Por setor, consolidou-se a recuperação do setor retalhista, que representou 50% do volume total investido. Verificou-se igualmente um interesse crescente pelo setor hoteleiro, com 21%. Os escritórios ficaram em terceiro lugar, com 14%, mantendo a sua relevância apesar de um contexto de transformação dos modelos de ocupação.

Em termos de rentabilidade, o quarto trimestre revelou uma estabilidade nos ativos prime de escritórios (5,00%), enquanto o setor do retalho sofreu uma compressão de 25 pontos-base para 6,25%, refletindo a melhoria das perspetivas do setor e a pressão de compra em localizações prime.

Em 2024, o mercado de escritórios continuou a apresentar um forte desempenho, com a procura a aumentar fortemente na Grande Lisboa, com valores homólogos que quase duplicam o volume registado no ano anterior. 2024 registou um total de 175 operações, com um volume de contratação de 97% até 221.946m², o segundo mais elevado da última década. A taxa de desocupação manteve-se estável em cerca de 7,4% em 2023/2024, enquanto a zona CBD1 terminou o ano em 4,1%, parcialmente afetada por edifícios renovados que estão disponíveis, mas ainda não estão arrendados. (média dos últimos 15 anos ~6%)

Em termos das rendas de mercado, a menor disponibilidade entre os edifícios de maior qualidade significa que as rendas prime na zona onde o ativo está localizado, CBD1 da Grande Lisboa, aumentaram 6% no quarto trimestre do ano, atingindo 28,50 €/m²/mês, o nível mais elevado dos últimos 30 anos.



Principais características do investimento

O Atrium Saldanha, um dos ativos mais emblemáticos de Portugal, está localizado na Praça do Duque de Saldanha que, juntamente com a Praça Marquês de Pombal, são as duas principais localizações de escritórios em Lisboa. O edifício é composto principalmente por escritórios, três pisos comerciais e um grande parque de estacionamento.

Este ativo, com uma localização privilegiada no CBD1 de Lisboa, apresenta uma alavancagem média prudente de 46,3% e uma avaliação agregada de €209,6M⁽¹⁾, mais 1,6% face à avaliação de dezembro de 2023 de €206,3M, o que confirma que este tipo de ativos de escritórios continuam a ter um caráter marcadamente defensivo.

A escassez de oferta de ativos como o Atrium, com boa localização e rendas prime, leva a ajustamentos de yields mais baixos relativamente a outros ativos e é demonstrada pela evolução crescente das rendas prime na zona central de Lisboa (CBD1), que se mantém nos níveis mais elevados.

O edifício é ocupado por mais de 100 inquilinos, o que permite uma ampla diversificação do risco. São operadores internacionais e nacionais com um bom nível de solvência, incluindo empresas como o Banco CTT, a NTT Data, a OLX ou o Volkswagen Group Services em escritórios e a Fnac, a Vodafone, a Tous ou a Adolfo Dominguez no setor *do retalho*.

Todos os contratos são indexados ao IPC. A taxa de ocupação dos escritórios é de 99,1% e a do comércio de 87,9% (216 m² na zona de renovação da galeria comercial).

Estratégia de investimento e rendibilidade

O projeto de renovação da galeria comercial está atualmente em estudo. Esta renovação visa melhorar o seu funcionamento e a praça de alimentação, oferecendo assim uma experiência mais atrativa para o cliente. A iniciativa prevê a incorporação de novas áreas de aluguer e a modernização das instalações, integrando critérios de sustentabilidade e eficiência. Espera-se que esta remodelação contribua para o aumento das receitas, ao ampliar a superfície disponível e revalorizar as zonas frias mediante de uma redistribuição do fluxo comercial.

Além disso, estão em curso trabalhos no telhado do edifício para reparar os danos causados em 20 de março pela "Depressão Martinho". Foram efetuados trabalhos imediatos de avaliação, reparação e limpeza, dando prioridade à segurança. O edifício foi parcialmente encerrado e totalmente reaberto um mês após o evento, pelo que se espera que o impacto operacional seja limitado.

O ativo gera um fluxo de rendas brutas recorrentes de €11M em termos anualizados, 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 contas consolidadas em 31 de dezembro de 2024 refletem uma melhoria dos resultados operacionais, com um aumento do resultado direto de 26%, embora este seja 1% abaixo do orçamento, principalmente devido a uma inflação inferior à prevista e, por conseguinte, rendas ligeiramente inferiores.

⁽¹⁾ Avaliação em 31 de dezembro de 2024.

Bankinter Investment _

Maior gestor de poupanças de investimento alternativo em Espanha e Portugal



Valores
consolidados

Equipa global
e diversificada

27 veículos de
investimento

**+5.000 milhões
de EUR**

Capital comprometido

**+1.200 milhões
de EUR**

Distribuições acumuladas

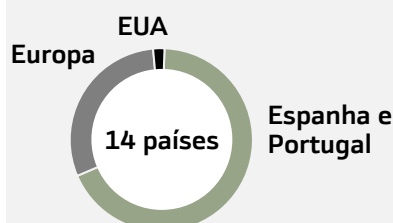
**+7.400 milhões
de EUR**

Capital investido

>14.000

Investidores

Carteira de investimentos



11 setores

363 ativos

14 países

Helia

titan

V STUDENT

Montepino

Horizon
ESTATE

Helia II

titan 2

mvbfund

Palatino

orion

Helia III

Ores
Socimi

ATOM

Puerta del Sol

Ontígola
Capital

Helia IV

Ores
Portugal

VICTORIA

Serrano 53

Temper

Ores
Alemania

rhea

bankinter
investment

Investición Alternativa I

ecualia

ATRIUM

Pza. Cataluña

LANDA

Notícias Bankinter Investment

- **Lançamento do Ontígola:** veículo de investimento centrado no desenvolvimento e arrendamento de armazéns logísticos ao abrigo de contratos chave-na-mão em Ontígola (Espanha). Neste projeto, voltamos a ter a Valfondo como parceiro estratégico, no segundo fundo de logística que promovemos em conjunto.
- **SCR individuais:** uma das nossas linhas estratégicas centrada na estruturação e gestão de veículos de investimento de capital de risco sob um modelo de gestão delegada, através do Bankinter Investment SGEIC. Estas estruturas são concebidas à medida para se adaptarem aos objetivos de investimento e às preferências dos seus acionistas, principalmente dos patrimónios familiares.
- **Novas oportunidades de investimento:** continuamos a identificar e a analisar ativamente novas iniciativas, algumas delas em fase avançada de estudo, em áreas como residências de estudantes, capital de risco e ativos imobiliários, entre outros setores estratégicos.

Para mais informações sobre qualquer uma destas oportunidades, contacte o seu gestor de conta ou agente do Bankinter.

Glossário de termos

Alavancagem média prudente: rácio entre a dívida total e o valor dos ativos, mantido a níveis que minimizem o risco financeiro.

CBD1 (Central Business District): área central de negócios de uma cidade, caracterizada por uma concentração de escritórios e atividades comerciais de alto nível.

CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis): empresa global de serviços imobiliários que fornece análises e aconselhamento sobre os mercados imobiliários.

Cushman & Wakefield (C&W): empresa líder em consultoria de serviços imobiliários, responsável por avaliações e análises de ativos.

EPRA NAV (Net Asset Value): valor líquido dos ativos calculado de acordo com as normas da European Public Real Estate Association. Inclui ativos líquidos ajustados ao mercado, excluindo itens não recorrentes.

GAV (Gross Asset Value): valor bruto dos ativos. Representa o valor total da carteira de investimentos sem descontar a dívida.

Inflação acumulada: aumento percentual dos preços de bens e serviços durante um determinado período, acumulado ao longo de um ano.

IPC (Índice de Preços no Consumidor) : indicador que mede a variação dos preços de um cabaz de bens e serviços representativos do consumo das famílias.

LTV (Loan-to-Value): rácio entre o valor do empréstimo e o valor do ativo. Indicador-chave para medir o nível de alavancagem de um investimento.

NAV (Net Asset Value): o valor líquido dos ativos é calculado como a diferença entre o valor dos ativos e das dívidas.

Renda Prime: valor de aluguer por metro quadrado nas localizações comerciais mais exclusivas e procuradas.

Reabilitação de Ativos: processo de renovação e melhoria de propriedades para aumentar o seu valor ou adaptá-las a novas utilizações.

Tesouraria Operacional Gerada: fluxo de caixa disponível gerado pelas operações de uma empresa.

TIR (Taxa Interna de Retorno): um indicador de rentabilidade que mede a taxa média anual de retorno de um investimento, considerando os seus fluxos de caixa e o seu valor residual.

TVPI (Total Value to Paid-In): indicador do rendimento total de um investimento como o rácio entre o valor acumulado (distribuições + NAV) e o capital realizado.

Aviso Legal

AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DO PRESENTE RELATÓRIO NÃO FORAM AUDITADAS.

ATRIUM BIRE SIGI S.A. ("Atrium" ou "Empresa") é uma sociedade cuja atividade principal é a aquisição e gestão de ativos imobiliários em Portugal.

A Empresa está sujeita ao regime especial de tributação 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 deste documento.

Todas as opiniões e estimativas contidas neste documento constituem o ponto de vista técnico na data de emissão e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Este documento não constitui de forma alguma uma oferta de compra, venda, recomendação de investimento, subscrição ou transação de quaisquer valores mobiliários ou outros instrumentos. Qualquer decisão de compra e venda ou de investimento deve ser tomada com base na totalidade das informações disponíveis 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



*Orgulhosos por construir um legado
para um futuro melhor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
Espanha

