

bankinter investment

Informe 4º Trimestre 2025



Resumen del vehículo

Vehículo

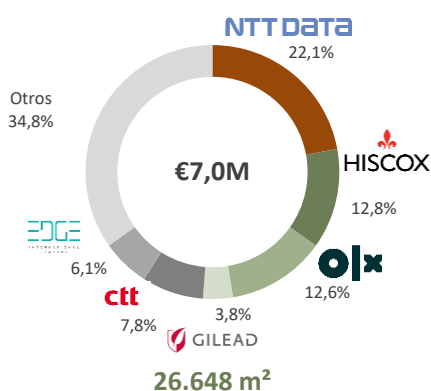
Atrium Bire SIGI, SA

Inmobiliario renta <i>Oficinas y Retail</i>		Socio
Capital total €111 Mn	Duración 10 años	Periodo de inversión N/A
Capital llamado €111 Mn (100%)	TIR neta objetivo >8,25%	Distribución media objetivo >4,3%
Inversión de Bankinter Investment €11,1 Mn	Inversión de Sonae Sierra €4,2 Mn	Estructura SIGI

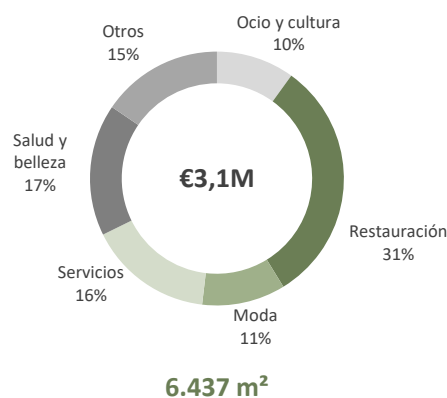
Principales magnitudes de la inversión

Composición de la cartera de activos (por rentas €)

Oficinas



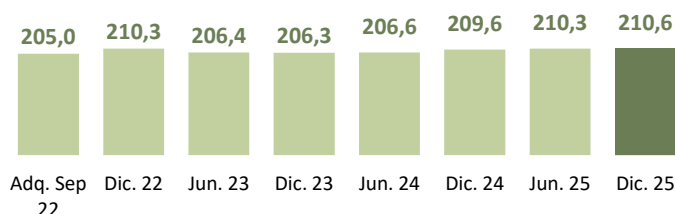
Comercial



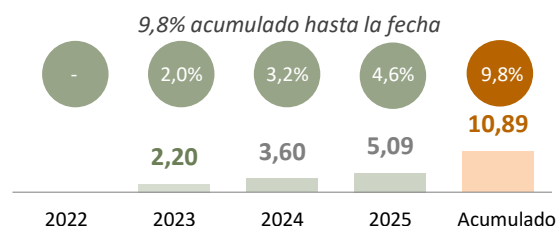
Parking



Métricas de rentabilidad

Valoración del activo⁽¹⁾ (€ Mn)

Evolución de las distribuciones realizadas (%)



TVPI diciembre2025 ⁽¹⁾ 1,14x

Principales novedades del trimestre

- Novedad 1:** Se completaron los trabajos para subsanar los daños provocados por la "Depressão Martinho"
- Novedad 2:** La valoración ha sido de €210,6Mn (+0,16% respecto a Junio 2025), lo que confirma la tendencia positiva de este tipo de activos de oficinas, teniendo un carácter marcadamente defensivo

Localización del activo



Principales novedades del trimestre

Actualmente, se está renovando parte de la galería, lo que va a permitir crear nuevas zonas para alquiler. La iniciativa contempla la incorporación en la parte *retail* y la modernización de las instalaciones, incorporando criterios de sostenibilidad y eficiencia. Se espera que esta remodelación contribuya al aumento de los ingresos, al ampliar la superficie disponible y revalorizar zonas frías mediante una redistribución del flujo comercial. Está previsto que la primera fase del proyecto finalice en septiembre de 2026.

Durante el último trimestre del año se completaron los trabajos para subsanar los daños provocados por la “Depressão Martinho”. El impacto en la actividad fue limitado y los costes asociados fueron cubiertos mayoritariamente por la aseguradora, exceptuando la parte correspondiente a la franquicia.

El resultado operacional y las rentas netas registraron un resultado superior al mismo periodo del año anterior, lo que confirma la fortaleza del activo, pese a los inconvenientes ocasionados por el temporal y con una obra relevante en curso.

Las rentas brutas recurrentes generadas por el activo ascienden a €11,1M en términos anualizados. 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, lo que ha permitido una distribución de €5,09M en 2025 (un 4,6% sobre el capital inicial), llegando a una distribución acumulada de €10,89 Mn (un 9,8% sobre el capital inicial).

La valoración del activo a 31 de diciembre de 2025 asciende a €210,6M⁽¹⁾, un 0,13% superior a la realizada en Junio 2025 de €210,3M, y un 0,46% más respecto a la de diciembre 2024 de €209,6M (datos de JLL). Esta tendencia positiva confirma que este tipo de activos de oficinas continúan teniendo un carácter marcadamente defensivo.

En lo relativo a las ocupaciones (98,8% en oficinas y 89,8% en comercial), habría que resaltar que parte de los locales vacantes están afectados por el reacondicionamiento de la galería comercial, si bien ya está contratado un 3% del espacio vacante de retail y un 0,3% del espacio vacante de oficinas.

(1) Valoración a 31 diciembre de cada año según informe de valoración de experto independiente (JLL en 2024 -2025 y C&W años anteriores)



Situación macroeconómica

La economía de la zona del euro está demostrando su resistencia a pesar del difícil entorno mundial. El PIB real aumentó un 0,3 % en el tercer trimestre de 2025, por encima de las previsiones de septiembre.

Portugal mantiene una evolución macroeconómica favorable, con un crecimiento económico superior al de la zona euro. Según las últimas proyecciones de diciembre del Banco de Portugal, el Producto Interior Bruto (PIB) cerrará en un 2,0% en 2025 y acelerará hasta el 2,3% en 2026, situándose por encima de la media de la eurozona, cuyo crecimiento económico fue revisado al alza por el BCE y se estima en un 1,4% en 2025 y un 1,2% en 2026.

Relativo a la tasa de desempleo, el BdP estima en 2025 un 6,2% y un 6,3% para los próximos años, en línea con la previsión para la zona euro.

En cuanto a la inflación, para 2025 la sitúa en 2,2% y la mantiene estabilizada en torno al 2% para los próximos años, en línea con la evolución prevista para el conjunto de la eurozona. Este escenario de estabilidad de precios contribuye a un entorno macroeconómico más predecible.

En el ámbito de la política monetaria, el BCE sigue apostando por la prudencia y mantuvo los tipos de interés en el 2% en su última reunión del año. Este contexto contribuye a mantener condiciones de financiación estables y a contener la volatilidad financiera.

Desde el punto de vista fiscal y crediticio, el entorno de Portugal muestra una mejora significativa. La agencia de calificación Fitch elevó el rating soberano de Portugal de "A-" a "A" el pasado 29 de agosto, respaldando los avances del país en reducción de deuda, disciplina fiscal y fortaleza externa. La ratio de deuda pública se ha reducido notablemente, pasando del 134,1 % del PIB en 2020 al 93,6 % en 2024. De acuerdo con las previsiones actuales, es esperable que los datos finales para el cierre de 2025 muestren una reducción adicional de la ratio de deuda pública en comparación con el valor registrado en 2024, siguiendo así la senda descendente observada en los últimos años.

A nivel global, la reducción de los aranceles entre Estados Unidos y China y la disminución de la incertidumbre en materia de política comercial, junto con la bajada de los precios del petróleo y unas condiciones de financiación más favorables de lo previsto, están proporcionando cierto alivio a la economía mundial. Estos factores, combinados con datos positivos inesperados en las principales economías, han contribuido a unas perspectivas de crecimiento ligeramente más sólidas y a una menor inflación prevista. Si bien las perspectivas de crecimiento se han revisado ligeramente al alza en comparación con las proyecciones anteriores, siguen siendo moderadas en relación con la media anterior a la pandemia.

Evolución del mercado inmobiliario en Portugal

A lo largo de 2025, el mercado inmobiliario europeo ha ido buscando un punto de inflexión. Los inversores han estado navegando por un panorama marcado por cambios geopolíticos, indicadores económicos inconsistentes y una reticencia general a comprometerse, pero es innegable que la confianza ha superado la cautela absoluta. El impulso ha ido creciendo gradualmente, y la proporción de operaciones de cartera representó algo más del 40% del volumen total de inversión, un nivel que no se veía desde 2015 (Savills).

Los activos de oficinas de alta calidad en los centros de negocios siguen siendo una asignación defensiva básica. La baja tasa de desocupación, los contratos de arrendamiento sólidos y la consolidada tendencia hacia la calidad siguen respaldando los precios en las capitales más grandes y líquidas de Europa.

El mercado de inversión en inmobiliario comercial en Portugal, según informe de Supercasa, registró un aumento significativo en 2025, alcanzando los 2.800 millones de euros, lo que representa una subida del 22% respecto al año anterior. Este crecimiento refleja un interés creciente de inversores nacionales e internacionales, atraídos por las oportunidades de rentabilidad y valorización en los sectores del retail y de las oficinas. En total, se realizaron 85 transacciones de inversión, con un ticket medio de cerca de 32 millones de euros, evidenciando un mercado activo y dinámico.

Este crecimiento está impulsado por inversores nacionales, que representaron cerca de un tercio del volumen total.

Por sectores, living, hoteles y retail concentraron el 68% de la inversión total, distribuyéndose de la siguiente manera: living lideró con el 29% (5.415 millones), seguido del sector hotelero con el 23% (4.228 millones) y retail, que aportó el 15% (2.843 millones). Los sectores de alternativos y healthcare sumaron juntos casi el 14%, con 1.121 y 1.405 millones respectivamente, mientras que las oficinas representaron el 12% de la inversión total (2.171 millones). Por último, el sector industrial y logístico acumuló el 7% (1.270 millones).

Los rendimientos se mantuvieron estables en la mayoría de los sectores, aunque se produjo una compresión de 25 puntos básicos en los mercados de residencias para estudiantes. Los rendimientos prime en el mercado de oficinas de Lisboa se mantienen en el 5,00 % en el CBD1.

Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal

Cifras
consolidadasEquipo global y
diverso31 vehículos
de inversión

+€5.300 Mn

Capital comprometido

+€1.500 Mn

Distribuciones acumuladas

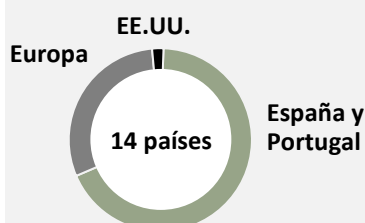
+€7.600 Mn

Inversión comprometida

>14.700

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

352 activos

14 países

Helia

titan

V STUDENT

Montepino

Horizon

TORRE ORIENTE

Helia II

titan 2

mvbfund

Palatino

orion

Helia III

Ores

ATOM

Puerta del Sol

Ontigola

Helia IV

Ores

VICTORIA

Serrano 53

BIIA CANTÁBRICO

Temper

Ores

rhea

bankinter

BIIA PIRINEUS

ecualia

ATRIUM

Pza. Cataluña

LANDA

BIIA MEDITERRANEO

Novedades Bankinter Investment

- **SCRs individuales:** durante 2025, Bankinter Investment ha impulsado de manera significativa su línea estratégica de gestión delegada, consolidándola como una solución idónea para inversores de elevado patrimonio mediante estructuras a medida en cuanto a objetivos y preferencias de inversión.
- **Nuevas inversiones 4T 2025:** durante el último trimestre de 2025 se han realizado dos nuevas inversiones. La adquisición de Torre Oriente en Lisboa, un activo emblemático de oficinas, y la compra de una residencia de estudiantes en Turín (Italia).
- **Nuevas oportunidades de inversión:** estamos impulsando activamente la identificación de nuevas oportunidades para 2026 – varias en fase avanzada de estudio – en sectores como la transición energética en Europa, residencias de estudiantes, infraestructuras, capital riesgo y activos inmobiliarios, entre otros sectores estratégicos.

Para obtener más información sobre alguna de estas oportunidades puede ponerse en contacto con su banquero o su agente de Bankinter.

Glosario de términos

Apalancamiento Medio Prudente: Relación entre la deuda total y el valor del activo, mantenida en niveles que minimizan el riesgo financiero.

CBD1 (Central Business District): Área central de negocios de una ciudad, caracterizada por la concentración de oficinas y actividades comerciales de alto nivel.

CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis): Empresa global de servicios inmobiliarios que proporciona análisis y asesoramiento sobre mercados inmobiliarios.

Cushman & Wakefield (C&W): Consultora líder en servicios inmobiliarios, responsable de valoraciones y análisis de activos.

EPRA NAV (Net Asset Value): Valor neto del activo calculado según estándares de la European Public Real Estate Association. Incluye activos netos ajustados por el mercado, sin considerar elementos no recurrentes.

GAV (Gross Asset Value): Valor bruto de los activos. Representa el valor total de la cartera de inversiones sin descontar la deuda.

Inflación Acumulada: Incremento porcentual en los precios de bienes y servicios durante un periodo específico, acumulado en un año.

IPC (Índice de Precios al Consumidor): Indicador que mide la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares.

LTV (Loan-to-Value): Relación entre el valor del préstamo y el valor del activo. Indicador clave para medir el nivel de apalancamiento de una inversión.

NAV (Net Asset Value): Valor neto del activo calculado como la diferencia entre el valor de los activos y las deudas.

Renta Prime: Valor de alquiler por metro cuadrado en las ubicaciones comerciales más exclusivas y demandadas.

Rehabilitación de Activos: Proceso de renovación y mejora de propiedades para incrementar su valor o adaptarlas a nuevos usos.

Tesorería Operativa Generada: Flujo de caja disponible generado por las operaciones de una empresa.

TIR (Tasa Interna de Retorno): Indicador de rentabilidad que mide la tasa de retorno promedio anual de una inversión considerando sus flujos de caja y el valor residual.

TVPI (Total Value to Paid-In): Indicador que mide el rendimiento total de una inversión como el cociente entre el valor acumulado (distribuciones + NAV) y el capital desembolsado.

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



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

