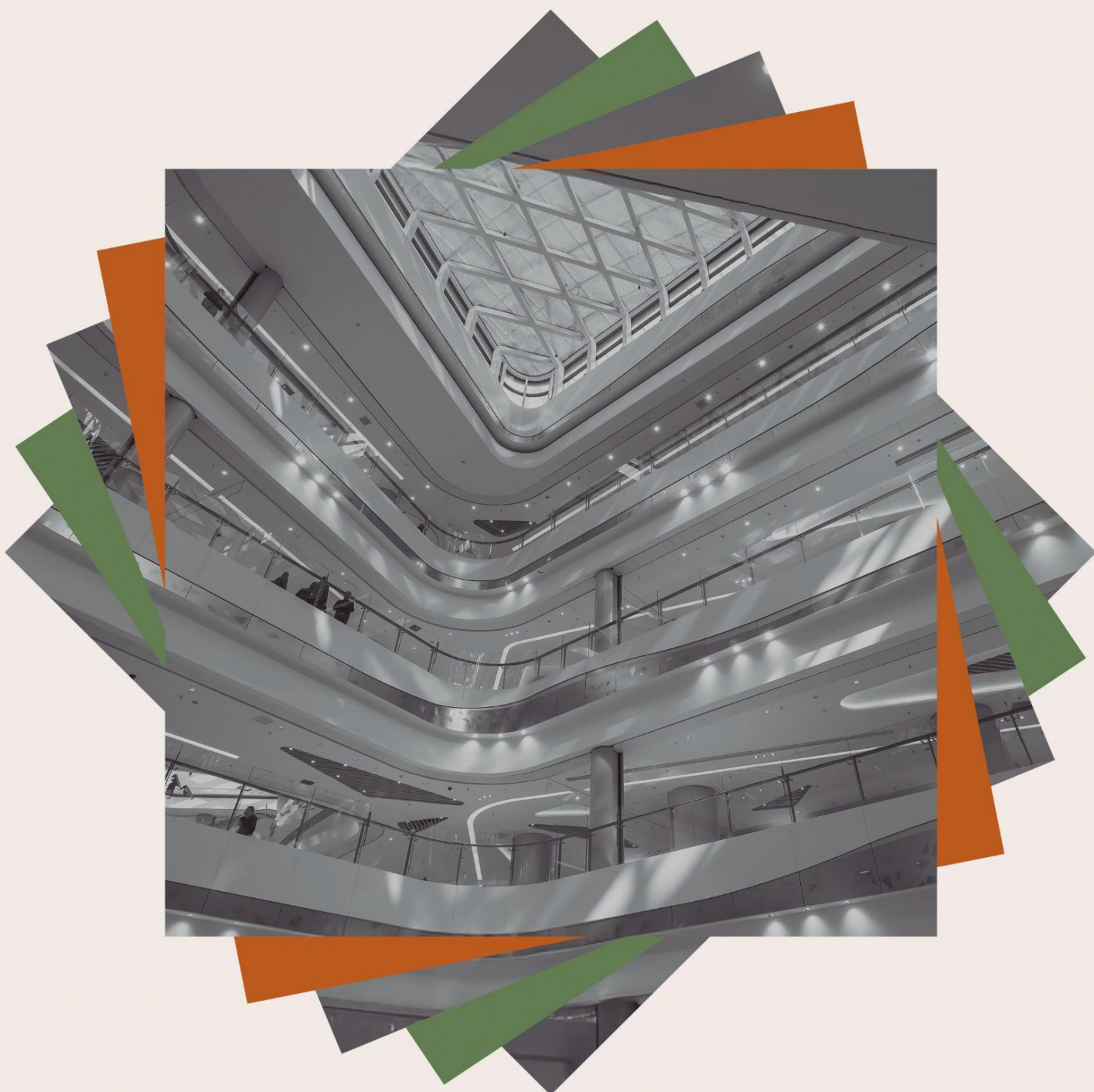


**bankinter
investment**



Informe 1T 2026

Resumen del vehículo

Vehículo

Atrium Bire SIGI, SA

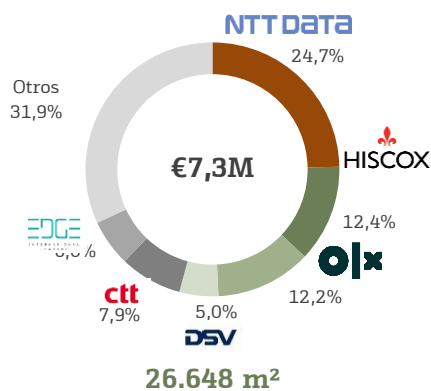


Inmobiliario renta <i>Oficinas y Retail</i>		Socio
Capital total €111 Mn	Duración 10 años	Periodo de inversión N/A
Capital llamado €111 Mn (100%)	TIR neta objetivo >8,25%	Distribución media objetivo >4,3%
Inversión de Bankinter Investment €11,1 Mn	Inversión de Sonae Sierra €4,2 Mn	Estructura SIGI

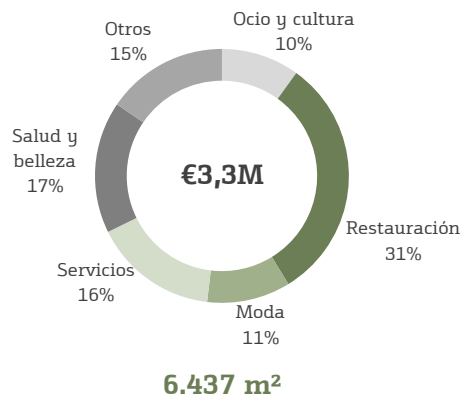
Principales magnitudes de la inversión

Composición de la cartera de activos (por rentas €)

Oficinas



Comercial



Parking



Superficie bruta alquilable (SBA): 33.737 m²

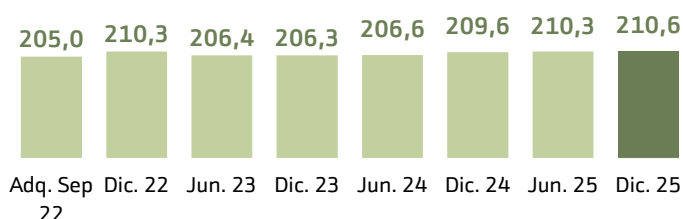
Apalancamiento medio (LTV): 46,3%

Ocupación oficinas: 100%

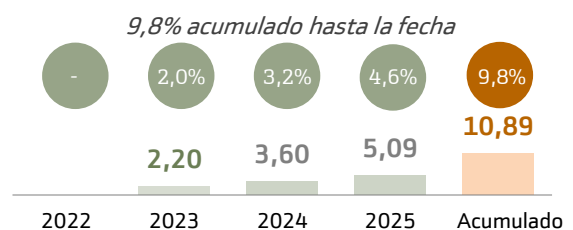
Ocupación comercial: 94,3%

Métricas de rentabilidad

Valoración del activo⁽¹⁾ (€ Mn)

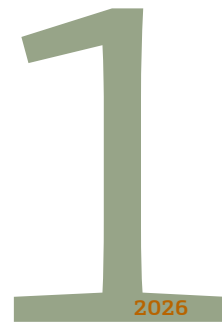


Evolución de las distribuciones realizadas (%)



TVPI diciembre 2025 ⁽¹⁾ **1,09x**

(1) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado. Dato del NAV a 31.12.2025 (cierre): 115.974.936€



Localización del activo



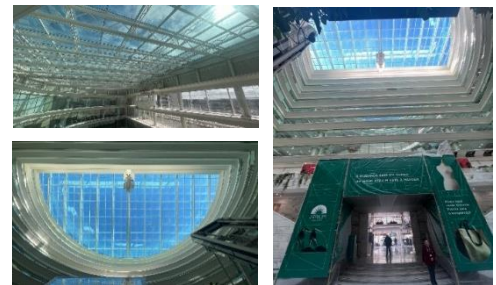
Principales novedades del trimestre

Obras de reparación "Depressão Martinho"

Durante el primer trimestre se finalizaron los trabajos de sustitución integral de la cubierta de vidrio del atrio.

Las obras de reparación se han completado con un coste de 1,9 M€, cubierto casi en su totalidad por la compañía de seguros.

Adicionalmente, el seguro también ha asumido el importe de los créditos concedidos a los operadores durante el periodo de cierre, descontándose únicamente la franquicia prevista en la póliza.



Mejoras en la Galería Comercial

El proyecto de mejora de la galería comercial supone una reconfiguración más amplia y de mayor valor añadido respecto al plan de negocio inicial, incluyendo un incremento de la superficie bruta alquilable (SBA) y la modernización de las instalaciones, incorporando criterios de sostenibilidad y eficiencia. En términos cuantitativos, el proyecto contempla:

- Un aumento de ABL de 950 m², +16% sobre la superficie anterior.
- Un valor de proyecto (GAV) de +6 M€, asociado a la mejora y expansión de la galería.
- Rentas líquidas anuales adicionales estimadas en +€400k.

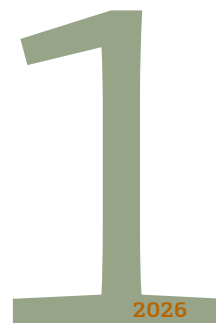
Leasing Comercial

Atrium ha alcanzado plena ocupación de Oficinas en el 1T de 2026.

- Planta 0: ya se ha alcanzado el objetivo de ingresos previsto en el plan posterior a la inversión, a falta únicamente de un local por alquilar.
- Planta 1: en conversaciones con los inquilinos para adaptar sus layouts de cara a la segunda fase de obras. Está prevista actualmente para 2027, con potencial adelanto parcial a finales de 2026, según la evolución de los trabajos y la ocupación.
- Planta 2: la mayor parte de la nueva superficie está comprometida, con contratos relevantes firmados con Primor, Springfield y Parfois, que elevan la ocupación comprometida del piso hasta aproximadamente el 88%.

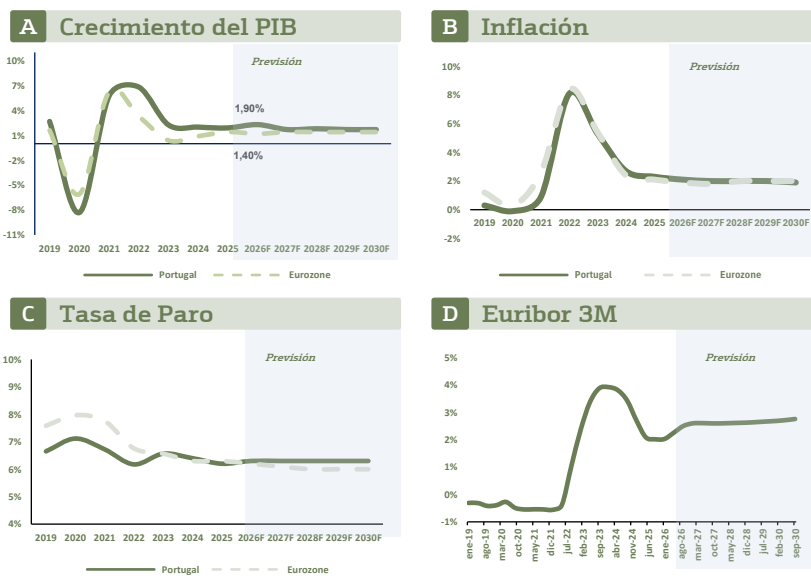


A pesar del incidente extraordinario "Depressão Martinho" las cuentas consolidadas a 31 de Diciembre de 2025, registraron un resultado directo un 13% superior al del año pasado y los ingresos netos por alquiler aumentaron un 4%.



Situación macroeconómica

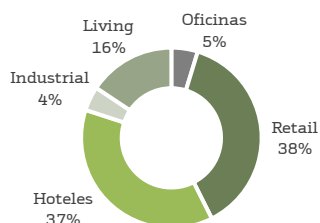
- La actividad económica en Portugal creció un 1,9 % en 2025 y se prevé que crezca un 1,8 % en 2026, un 1,6 % en 2027 y un 1,8 % en 2028, por encima de la economía de la zona euro, con un crecimiento del 1,5 % en 2025, 0,9 % en 2026 y 1,3 % en 2027 (BdP y BCE, marzo de 2026). El ritmo de crecimiento se desacelera entre 2026 y 2028, condicionado por el contexto internacional.
- En cuanto a la inflación, se prevé una tasa más alta para 2026, del 2,8 % en lugar del 2,1 % estimado en diciembre, debido al impacto del conflicto en Oriente Medio en los precios de la energía.
- El mercado laboral se mantiene robusto, previéndose que la tasa de desempleo se estabilice en niveles históricamente bajos, en torno al 5,9 % en 2026.
- El BCE, el 19 de marzo de 2026, mantuvo los tipos de interés sin cambios, con la inflación convergiendo hacia el 2 % a medio plazo. No obstante, la guerra en Oriente Medio ha generado riesgos al alza para la inflación y riesgos a la baja para el crecimiento económico. Debido al conflicto entre Estados Unidos e Irán, las tasas a plazo se dispararon, con estimaciones a medio plazo estabilizándose en el 2,6 %.
- Volatilidad en los mercados: Las previsiones de crecimiento fueron revisadas al alza a lo largo del 2025 y la economía mantuvo, en general, esta dinámica positiva hasta principios de 2026. Sin embargo, la guerra en Oriente Medio ha traído una nueva ola de incertidumbre.



Evolución del mercado inmobiliario en Portugal

- La inversión inmobiliaria alcanzó en 2025 un volumen anual de 2.850 M€, un +17 % frente a 2024. En el primer trimestre de 2026 fue de 897 millones de euros, un 37 % más que en el primer trimestre de 2025.
- El sector Retail y hotelero continúan liderando el mercado (Retail 340 M€ y Hoteles 336M€, un 38 % y un 37% del volumen total, respectivamente)
- Principales operaciones de inversión registradas en el primer trimestre:
 - Arrábida Shopping & Gaia Shopping (70%) | Sonae Sierra / Crédito Agrícola | 170-190 M€ ;
 - Covilhã Data Center Campus | Asterion Industrial Partners | 120,0 M€;
 - Ritz Carlton - Penha Longa | 196 keys | L Catterton / Cedar Capital Partner | 120-140 M€ ;
 - Quinta da Comporta | 49 keys | Experimental | 70,0 M€ ;
 - Matosinhos Retail Park | Montepio Gestão de Activos | €45-55 M€.
- Las yields prime en el mercado de oficinas de Lisboa continúan en el 5,0 % en CBD1.
- El mercado muestra un fuerte potencial para la reposición de activos antiguos de categoría B hacia categoría A, con el fin de satisfacer la creciente demanda. El foco de los ocupantes sigue estando en espacios de alta calidad, sostenibles y con excelentes credenciales ESG.

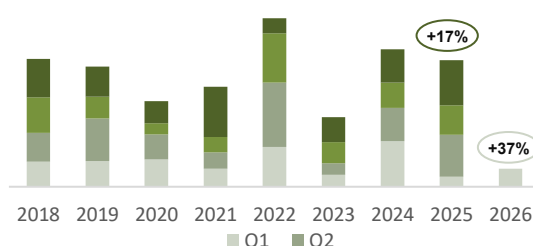
Actividad de Inversión (%)



Inversión por origen (%)



Evolución del volumen de inversión (€ M)



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Principales magnitudes

Equipo global y diverso

32 vehículos de inversión

+€5.700 Mn
Capital comprometido

+€1.730 Mn
Distribuciones acumuladas

+€7.800 Mn
Activos bajo gestión

+15.000
Inversores



Novedades Bankinter Investment

- Nueva etapa y fortalecimiento del proyecto:** La integración de las gestoras de Bankinter Investment y Plenum Partners, y la adquisición de una participación significativa en Access Capital Partners, sujetas a las correspondientes aprobaciones regulatorias, marcan el inicio de una nueva etapa orientada a consolidar capacidades, garantizar la excelencia inversora a largo plazo y profundizar en la diversificación sectorial, geográfica y de estrategias, sin renunciar a los principios que han definido el modelo desde sus inicios. Ambas operaciones contribuyen a afianzar el liderazgo de Bankinter Investment, superando con esta operación los 14.000 millones de euros en capital bajo gestión, y a reforzar su proyección internacional.
- Nuevo Fondo de Inversión Libre:** Bankinter Investment lanza **Bankinter Investment Inversión Alternativa II, FIL**, un fondo que permite acceder a una cartera diversificada de activos de la economía real desde 10.000 euros. El vehículo cuenta con vocación de largo plazo y una política de inversión más flexible que la de los fondos de capital riesgo tradicionales, con la posibilidad de realizar suscripciones desde cuenta o mediante traspasos desde otros fondos, beneficiándose en este último caso de las ventajas fiscales asociadas. [Pinche aquí para saber más sobre este fondo.](#)

Para obtener más información 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

