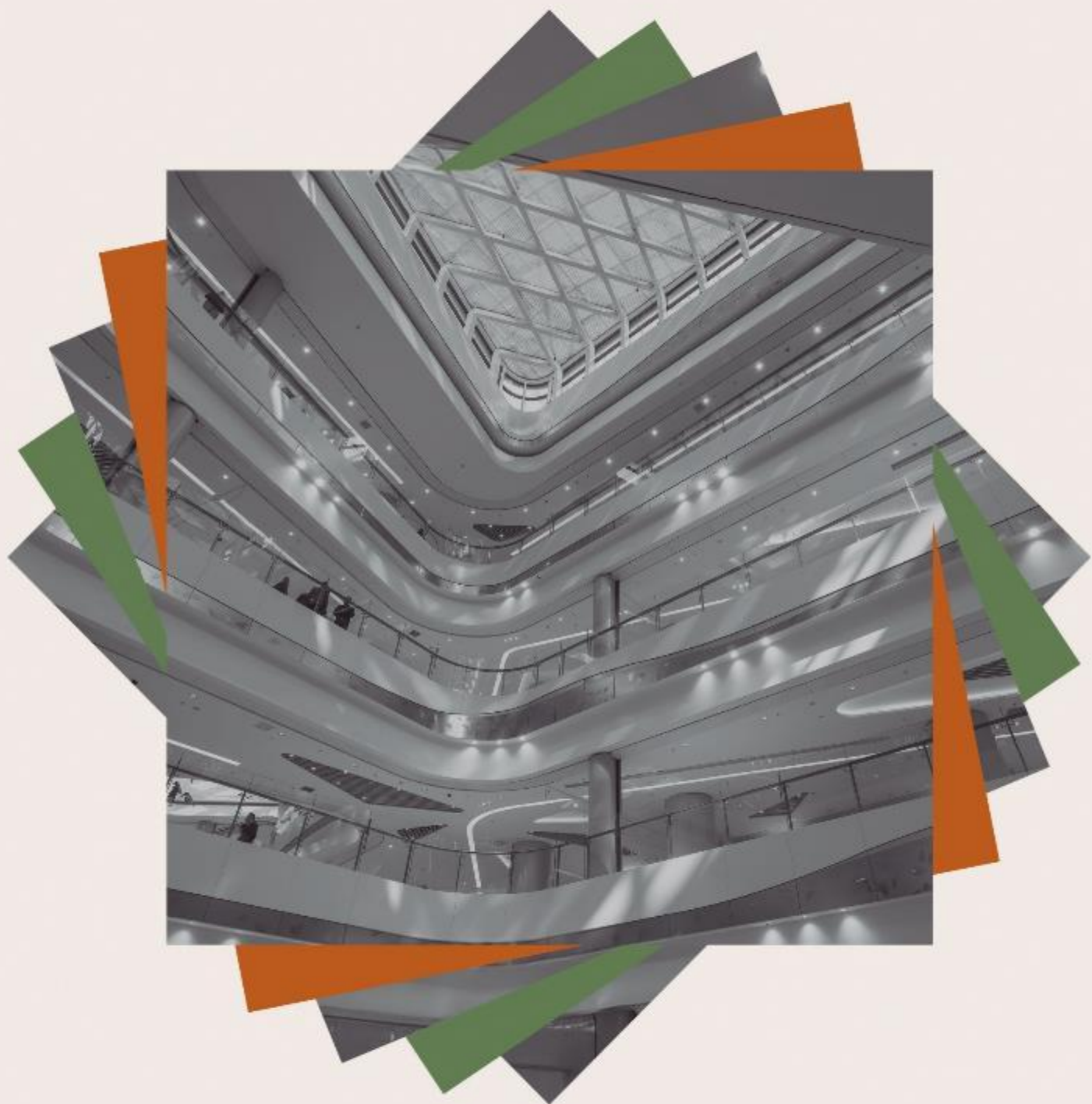


bankinter
investment



Informe 2T 2026

Resumen del vehículo

Vehículo

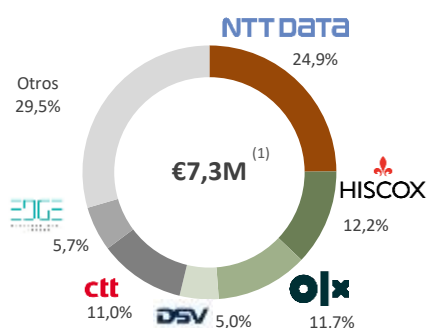
Atrium Bire SIGI, SA

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

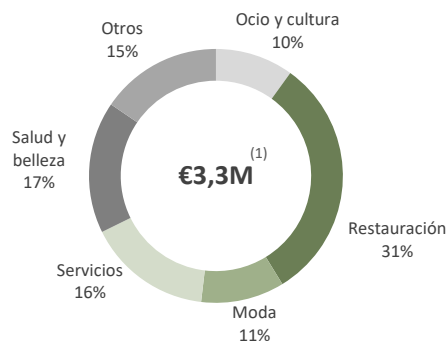
Composición de la cartera de activos (por rentas €)

Oficinas

26.768 m²Superficie bruta alquilable (SBA): 34.524 m²

Apalancamiento medio (LTV): 46,3%

Comercial

6.958 m²

Ocupación oficinas: 97,9%

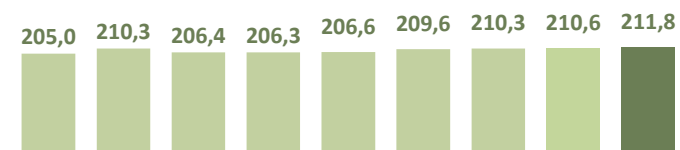
Ocupación comercial: 94,3%

Parking



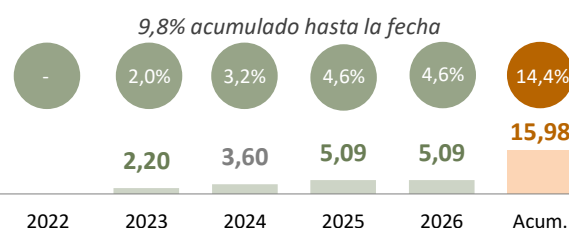
832 plazas

Métricas de rentabilidad

Valoración del activo⁽¹⁾ (€ Mn)

Adq. Sep 22 Dic. 22 Jun. 23 Dic. 23 Jun. 24 Dic. 24 Jun. 25 Dic. 25 Jun. 26

Evolución de las distribuciones realizadas (%)

TVPI junio 2026⁽²⁾ **1,17x****Novedad:** Junta General el 14 de mayo, distribución de dividendo el 11 de junio y valoración de activos a 30 de Junio.

(1) Renta Base contratada a junio de 2026. En base a la renta contratado, excluidos descuentos y bonificaciones.

(2) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV a última valoración) / desembolso total realizado. Dato del NAV a 30.06.2026: 113.916.923 €

Localización del activo



Principales novedades del trimestre

Mejoras en la Galería Comercial

Las obras de rehabilitación avanzan según lo previsto. Entre los aspectos más destacados se incluyen:

- La sustitución de los conductos de climatización.
- La eliminación de las escaleras peatonales.
- La creación de nuevos pasillos.

Se están adelantando las obras en la planta 1, con intervenciones en las instalaciones eléctricas y en la red de rociadores.

Se han instalado nuevas escaleras mecánicas, que ya están en funcionamiento.

Los trabajos de preparación de los locales comerciales de Parfois y Primor han finalizado y se han entregado a los arrendatarios para que realicen sus respectivas obras de acondicionamiento.



Gestión de Arrendamientos

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, con la incorporación de criterios de sostenibilidad y eficiencia. En términos cuantitativos, el proyecto contempla:

- Un aumento de la SBA de 950 m², un 16% sobre la superficie anterior.
- Un incremento del valor del proyecto (GAV) de €6 M, asociado a la mejora y expansión de la galería.
- Rentas líquidas anuales adicionales estimadas en €400.000.

Leasing Comercial

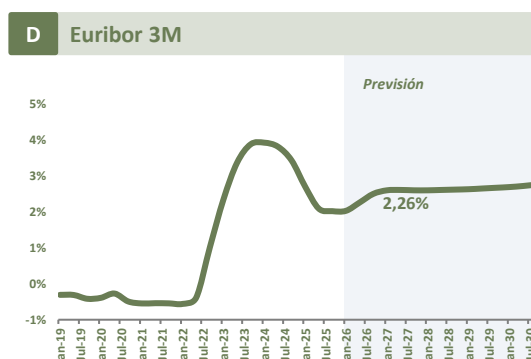
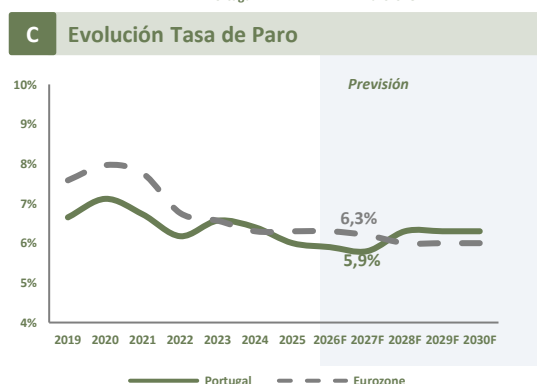
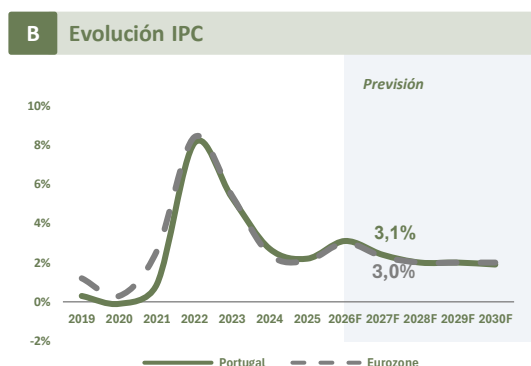
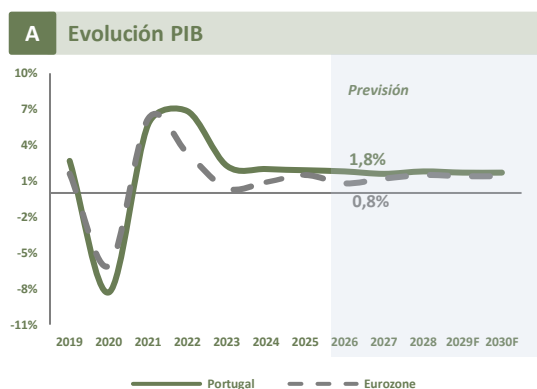
- Planta Baja: Todas las negociaciones han concluido. Se ha trasladado a los inquilinos a su nueva ubicación y se ha iniciado la demolición de la unidad anterior como parte de su transformación en una zona de restauración.
- Planta 1: Se ha alcanzado un acuerdo preliminar con los seis arrendatarios de esta planta, cuyos locales sufrirán modificaciones para adaptar sus layouts de cara a la segunda fase. La ejecución de las obras está prevista para el primer trimestre de 2027.
- Planta 2: La mayor parte de la nueva superficie está comprometida mediante contratos relevantes con Primor, Springfield y Parfois, que elevan la ocupación comprometida de la planta hasta aproximadamente el 88%.
- Los locales ya se han entregados a Primor y Parfois:
 - ✓ Se está trabajando en el alquiler de los locales más pequeños, cinco locales con una superficie total de 199 m².
 - ✓ La nueva tienda de Springfield fue inaugurada el 3 de julio.





Situación macroeconómica

- Se prevé que la actividad económica en Portugal crezca un 1,8% en 2026, un 1,6% en 2027 y un 1,8% en 2028, y que continúe creciendo por encima de la zona euro. Para esta última, se estima un crecimiento del 0,8% en 2026, del 1,2% en 2027 y del 1,5% en 2028, por lo que se espera que el diferencial se estreche a lo largo del horizonte de proyección.
- Se prevé que la inflación en Portugal aumente hasta situarse en torno al 3,1% en 2026, antes de descender gradualmente hacia el 2% en 2028, a medida que se atenúe el impacto de la nueva crisis energética. Esta evolución estaría en línea con la prevista para la zona euro.
- El consumo privado creció un 3,5% en 2025 y se prevé que avance un 1,9% en 2026, moderándose como consecuencia del repunte de la inflación.
- El mercado laboral sigue siendo sólido, con el desempleo en niveles históricamente bajos, en torno al 5,9% en 2026, y una creación de empleo que se ralentiza gradualmente. El crecimiento continúa respaldado por la demanda interna, la fortaleza del mercado laboral y los fondos de la UE, en un contexto de riesgos derivados de las tensiones geopolíticas, unas condiciones de financiación más restrictivas y una absorción de los fondos europeos más lenta de lo esperado.
- En junio de 2026, el BCE incrementó sus tres tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos, situando el tipo de la facilidad de depósitos en el 2,25%, ante la persistencia de riesgos al alza para la inflación. No obstante, se prevé que esta converja hacia el objetivo del 2% a medio plazo.

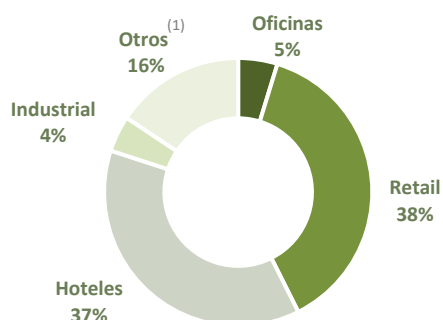


2
2026

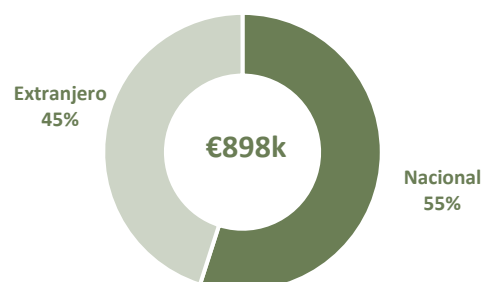
Evolución del mercado inmobiliario en Portugal

- La inversión inmobiliaria alcanzó los €898 M en el primer trimestre de 2026, lo que supone un aumento interanual del 37%, impulsada en gran medida por el sector retail, con €340 M y el 38% del total, y el sector hotelero, con €336 M y el 37%.
- La inversión en oficinas se mantuvo limitada durante el primer trimestre de 2026, con €43 M distribuidos en tres operaciones.
- La rentabilidad de los activos prime en el mercado de oficinas de Lisboa, Prime CBD (Zona 1), se mantuvo en el 5%.
- Principales operaciones del primer trimestre:
 - Cais Office, Zona 5, con 4.900 m², vendido por Ageas a un family office portugués por un importe estimado de entre €21 M y €24 M.
 - Arquiparque III, Zona 6, con 5.340 m², vendido por GSK a un inversor privado por un importe estimado de entre €4 M y €5 M.

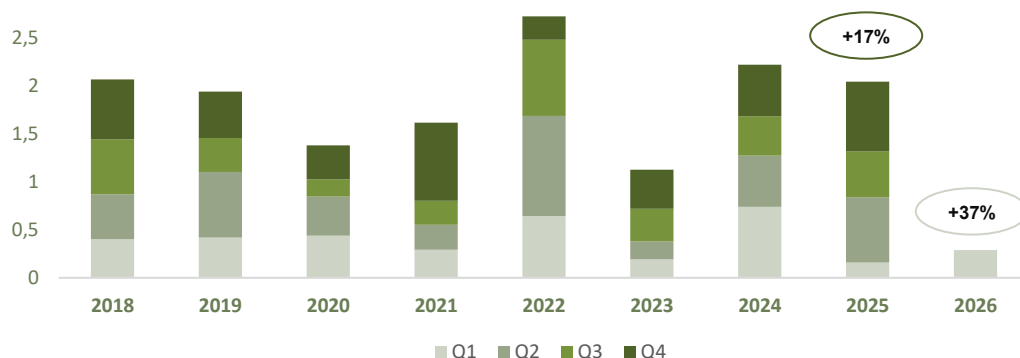
A Volumen de inversión por actividad



B Volumen de inversión por origen



C Volumen histórico de inversión (millones de euros)



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal

Principales
magnitudesEquipo global y
diverso32 vehículos
de inversión

+€5.800 Mn

Capital comprometido

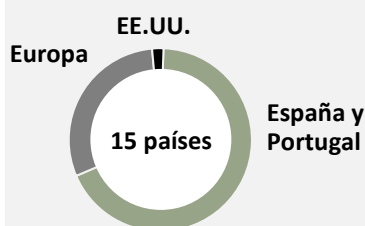
+€1.850 Mn

Distribuciones acumuladas

+20.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

336 activos

15 países



Novedades Bankinter Investment

- **Nueva etapa y fortalecimiento del proyecto:** La integración de las gestoras de **Bankinter Investment** y **Plenium 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

