

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONDENSADA

EM 30 JUNHO DE 2023 E 31 DEZEMBRO 2022

(Montantes expressos em Euro)

ATIVO	Notas	30 junho 2023	31 dezembro 2022
ATIVOS NÃO CORRENTES:			
Propriedades de investimento	5	206,447,000	211,124,178
Total de ativos não correntes		206,447,000	211,124,178
ATIVOS CORRENTES:			
Cientes		221,731	152,184
Outras dívidas de terceiros		480,459	181,997
Estado e outros entes públicos		575,831	535,755
Outros ativos correntes		1,076,981	617,678
Caixa e depósitos bancários	6	5,648,451	5,741,831
Total de ativos correntes		8,003,453	7,229,445
Total do ativo		214,450,453	218,353,623
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital social	7	37,000,000	37,000,000
Prémio de emissão	7	61,226,165	74,000,000
Reserva legal	7	7,400,000	-
Outros variações no capital próprio	7	(20,800)	(2,460,308)
Resultados transitados		7,790,367	-
Resultado líquido do período atribuível aos acionistas da empresa mãe		(2,317,167)	7,076,839
Total do capital próprio atribuível aos acionistas da empresa mãe		111,078,565	115,616,531
Total do capital próprio		111,078,565	115,616,531
PASSIVO:			
PASSIVOS NÃO CORRENTES:			
Financiamentos obtidos	8	95,957,094	95,726,750
Outros credores não correntes		1,903,255	1,658,128
Total de passivos não correntes		97,860,349	97,384,878
PASSIVOS CORRENTES:			
Fornecedores		699,972	446,520
Estado e outros entes públicos		150,913	558,607
Outras dívidas a terceiros		271,184	340,767
Outros passivos correntes		4,389,470	4,006,320
Total de passivos correntes		5,511,539	5,352,214
Total do capital próprio e passivo		214,450,453	218,353,623

O anexo faz parte integrante desta demonstração da posição financeira consolidada condensada.

O Conselho de Administração

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS CONDENSADAS DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO SEMESTRE FINDO EM 30 JUNHO DE 2023

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2023
Prestações de serviços		6,818,799
Variação de valor das propriedades de investimento	5	(4,677,178)
Outros rendimentos operacionais		78
		<u>2,141,699</u>
Fornecimentos e serviços externos		(2,525,356)
Gastos com o pessoal		(11,429)
Provisões e imparidade de dívidas de terceiros		(5,821)
Outros gastos operacionais		<u>(229,404)</u>
		<u>(2,772,010)</u>
Gastos financeiros		<u>(1,686,856)</u>
Resultado antes de impostos		<u>(2,317,167)</u>
Imposto sobre o rendimento		-
Resultado depois de impostos		<u>(2,317,167)</u>
Resultado consolidado do exercício		<u><u>(2,317,167)</u></u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações consolidadas condensadas de resultados por naturezas e do rendimento integral.

O Conselho de Administração

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS CONDENSADAS DO RENDIMENTO INTEGRAL DO SEMESTRE FINDO EM 30 JUNHO DE 2023

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2023
Resultado consolidado do período		(2,317,167)
Custos de transação	7	(20,800)
Outro rendimento integral do período		(20,800)
Total rendimento integral consolidado do período		(2,337,967)

O anexo faz parte integrante destas demonstrações consolidadas condensadas do rendimento integral.

O Conselho de Administração

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA CONDENSADA DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DO SEMESTRE FINDO EM 30 JUNHO DE 2023

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Reserva legal	Outras variações no capital próprio	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
Posição em 1 de janeiro de 2023		37,000,000	74,000,000	-	(2,460,308)	-	7,076,839	115,616,531
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2022		-	-	-	-	7,076,839	(7,076,839)	-
Alterações no período								
Custos de transação	7	-	-	-	(20,800)	-	-	(20,800)
		-	-	-	(20,800)	-	-	(20,800)
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	(2,317,167)	(2,317,167)
Resultado integral		-	-	-	(20,800)	-	(2,317,167)	(2,337,967)
Operações com detentores de capital no período								
Cobertura de prejuízos	7	-	(3,173,835)	-	2,460,308	713,528	-	-
Prémios de emissão	7	-	(2,200,000)	-	-	-	-	(2,200,000)
Constituição de reserva legal	7	-	(7,400,000)	7,400,000	-	-	-	-
Posição em 30 de junho de 2023		<u>37,000,000</u>	<u>61,226,165</u>	<u>7,400,000</u>	<u>(20,800)</u>	<u>7,790,367</u>	<u>(2,317,167)</u>	<u>111,078,565</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração consolidada condensadas das alterações no capital próprio.

O Conselho de Administração

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA CONDENSADA DE FLUXOS DE CAIXA

DO SEMESTRE FINDO EM 30 JUNHO DE 2023

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2023
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
Recebimentos de clientes		4,865,533
Pagamentos a fornecedores		(2,506,176)
Pagamentos ao pessoal		(4,272)
Caixa gerada pelas operações		2,355,085
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(1,408)
Outros recebimentos/pagamentos		(479,092)
Fluxos das atividades operacionais [1]		1,874,585
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Pagamentos respeitantes a:		
Custos de transação	7	(20,800)
Reduções de capital e outros instrumentos de capital próprio	7	(2,200,000)
Juros e gastos similares		(1,400,419)
Fluxos das atividades de financiamento [3]		(3,621,219)
Varição de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		(1,746,634)
Caixa e seus equivalentes no início do período	6	5,491,831
Caixa e seus equivalentes no fim do período	6	3,745,197

O anexo faz parte integrante da demonstração consolidada condensada dos fluxos de caixa

O Conselho de Administração

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas condensadas intercalares em 30 de junho de 2023

1 NOTA INTRODUTÓRIA

A Atrium Bire, SIGI, S.A. ("Empresa"), é uma sociedade anónima, com sede em Lugar Espido – Via Norte, na Maia, constituída em 25 de julho de 2022, e enquadra-se no regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI), aprovado pelo decreto de lei nº 19/2019, de 28 de janeiro de 2019. Em 22 de setembro de 2022, com a conclusão do processo de aquisição da Imosal – Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A. (processo iniciado em 5 de agosto de 2022) a empresa passou a ser a empresa-mãe de um grupo de empresas ("Grupo"). A Empresa tem como objeto social:

- A aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, bem como a aquisição de participações em outras sociedades de investimento e gestão imobiliária e em quaisquer outras sociedades e de unidades de participação e ações em quaisquer organismos de investimento coletivo e fundos de investimento imobiliário, em todos os casos desde que em cumprimento dos requisitos previstos no artigo 7º do Decreto-Lei nº 19/2019, de 29 de janeiro, na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder, e
- O exercício das demais atividades principais, acessórias e/ou conexas em cada momento legalmente permitidas às sociedades de investimento e gestão imobiliária (excetuando atividades cujo exercício restrinja ou afaste a aplicação do regime específico destas sociedades).

A atividade operacional do Grupo respeita à exploração do imóvel Atrium Saldanha localizado na Praça Duque de Saldanha em Lisboa, em resultado da aquisição da Imosal – Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A..

As demonstrações financeiras consolidadas condensadas interinas anexas são apresentadas em Euros, sendo esta divisa igualmente a moeda funcional do Grupo, dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que o Grupo opera.

O Grupo não dispõe de colaboradores, sendo os serviços administrativos e técnicos assegurados pela Sierra Portugal S.A., a qual debita mensalmente um "fee" pelos serviços prestados.

O Conselho de Administração da Empresa apresenta demonstrações financeiras consolidadas condensadas para efeitos de apresentação aos acionistas. É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras consolidadas condensadas refletem de forma apropriada as operações do Grupo, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

Nas demonstrações consolidadas condensadas dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa o período comparativo não se encontra expresso, pelo facto de a empresa apenas ter sido empresa-mãe de um grupo de empresas em 22 de setembro 2022.

2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas condensadas anexas são as seguintes:

2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas condensadas anexas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS"), tal como adotadas na União Europeia, em vigor para exercícios económicos iniciados em 1 de janeiro de 2023. Estas correspondem às Normas Internacionais de Relato Financeiro, emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") ou pelo anterior Standing Interpretations Committee ("SIC"), que tenham sido adotadas na União Europeia.

As demonstrações financeiras consolidadas condensadas intercalares são preparadas de acordo com a IAS 34 – "Relato Financeiro Intercalar". Como tal, não incluem a totalidade da informação a ser divulgada nas demonstrações financeiras consolidadas anuais, pelo que deverão ser lidas em conjugação com as demonstrações financeiras consolidadas do exercício transato, 31 de dezembro de 2022.

As políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas condensadas intercalares são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

As demonstrações financeiras consolidadas condensadas anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com o regime contabilístico do acréscimo, a partir dos livros e registos contabilísticos da empresa incluída na consolidação, mantidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites no país da participada, ajustados no processo de consolidação, de modo a que as demonstrações financeiras consolidadas condensadas estejam de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

Novas normas contabilísticas e seu impacto nas demonstrações financeiras condensadas anexas

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras condensadas, foram aprovadas ("endorsed") pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício iniciado em 1 de janeiro de 2023:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à norma IFRS 17 – Contratos de seguro – aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 – informação comparativa	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2021 introduz alterações sobre informação comparativa a apresentar quando uma entidade adota as duas normas IFRS 17 e IFRS 9 em simultâneo.	1-jan-23

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à norma IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras e IFRS Practice Statement 2 – Divulgação de políticas contabilísticas	Esta emenda publicada pelo IASB em fevereiro de 2021 clarifica que devem ser divulgadas as políticas contabilísticas materiais, em vez das políticas contabilísticas significativas, tendo introduzido exemplos para identificação de política contabilística material.	1-jan-23
Emenda à norma IAS 8 – Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros – Definição de estimativas contabilísticas	Esta emenda publicada pelo IASB em fevereiro de 2021 altera a definição de estimativa contabilística para montante monetário nas demonstrações financeiras sujeito a incerteza de mensuração.	1-jan-23
IFRS 17 - Contratos de Seguros	Esta norma estabelece, para os contratos de seguros dentro do seu âmbito de aplicação, os princípios para o seu reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação. Esta norma substitui a norma IFRS 4 - Contratos de Seguros.	1-jan-23

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras condensadas do Grupo no exercício findo em 30 de junho de 2023, decorrente da adoção das emendas acima referidas.

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras condensadas, não existem normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, que tenham sido aprovadas ("endorsed") pela União Europeia.

As seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões foram emitidas pelo IASB e não se encontram ainda aprovadas ("endorsed") pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à norma IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e IFRS 17 Instrumentos Financeiros - Divulgações	Estas emendas introduzem divulgações adicionais e "signposts" aos requisitos de divulgações já existentes, nomeadamente a inclusão de informação qualitativa e quantitativa para aumentar a transparência dos acordos de financiamento de fornecedores, ou reverse factoring, e dos respetivos efeitos no passivo, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das empresas.	1-jan-24

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à norma IAS 12 - Imposto sobre o Rendimento: Reforma Tributária Internacional - Modelo do Pilar 2 (" <i>Two Pillar Model</i> ")	Esta emenda responde às preocupações dos <i>stakeholders</i> sobre potenciais implicações da iminente implementação da reforma tributária internacional da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico) denominada por Modelo do Pilar 2 (" <i>Two Pillar Model</i> ").	1-jan-23
Emendas à norma IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras – Classificação de passivos como correntes e não correntes; Diferimento da data de aplicação; Passivos não correntes com covenants	Estas emendas publicadas pelo IASB clarificam a classificação dos passivos como correntes e não correntes analisando as condições contratuais existentes à data de reporte. A emenda relativa a passivos não correntes com covenants clarificou que apenas as condições que devem ser cumpridas antes ou na data de referência das demonstrações financeiras relevam para efeitos da classificação como corrente / não corrente, adiando ainda a data de aplicação para 1 de janeiro de 2024	1-jan-24
Emenda à norma IFRS 16 – Locações – Passivo de locação numa transação de venda e relocação	Esta emenda publicada pelo IASB em setembro de 2022 clarifica como um vendedor locatário contabiliza uma transação de venda e relocação que cumpre os critérios da IFRS 15 para ser classificada como venda.	1-jan-24

Estas normas não foram ainda adotadas ("endorsed") pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pelo Grupo no exercício findo em 30 de junho de 2023. Relativamente a estas normas e interpretações, emitidas pelo IASB mas ainda não aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras condensadas anexas.

3 SUBSIDIÁRIAS

A composição do grupo, as suas sedes sociais e a proporção do capital detido em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 são as seguintes:

		Percentagem de capital e direitos de voto detidos	
Firma	Sede Social	30.06.2023	31.12.2022
Empresa mãe			
1) Atrium Bire, SIGI, S.A.	Maia (Portugal)	-	-
Subsidiárias			
2) Imosal - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A.	Maia (Portugal)	100,00%	100,00%

1) Empresa constituída em julho 2022.

2) Empresa adquirida em setembro de 2022

4 AQUISIÇÃO DE EMPRESAS

Durante o primeiro semestre de 2023 não ocorreram transações. No ano de 2022, a principal aquisição ocorrida foi a seguinte:

O processo de aquisição da Imosal – Imobiliária Saldanha, SICAFI, S.A. foi iniciado em 5 de agosto de 2022 através da celebração de um contrato de promessa de compra e venda de ações. Porém, só em 22 de setembro de 2022 é que o processo ficou concluído e a Atrium Bire, SIGI, S.A. adquiriu 100% do capital social da subsidiária Imosal – Imobiliária Saldanha, SICAFI, S.A. pelo valor de 106.118.675 Euros. O efeito da aquisição da entidade foi como se segue:

		2022
		Aquisições
		Imosal, S.A.
Caixa e equivalentes de caixa	(I)	1.690.961
Propriedades de investimento (Nota 5)		205.000.000
Outros ativos não correntes		3.084
Clientes		132.835
Outros ativos		501.409
Empréstimos bancários - não corrente (Nota 8)		(93.698.260)
Empréstimos bancários - corrente (Nota 8)		(2.746.250)
Dívidas a pagar e outros passivos - correntes		(3.046.754)
Responsabilidades contingentes não refletidas à data da compra		(1.937.248)
Ativos e passivos identificáveis à data da aquisição		105.899.776
Goodwill:		
Reconhecido como gasto		218.899
Valor da compra	(II)	106.118.675
Fluxo de caixa líquido	(II-I)	104.427.714

5 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

	30.06.2023
	Propriedades de investimento em exploração
Saldo inicial	211.124.178
Adições	-
Variação no justo valor das propriedades de investimento entre anos:	
- Perdas	(4.677.178)
Saldo final	206.447.000

	31.12.2022
	Propriedades de investimento em exploração
Adições	18.225
Variação no justo valor das propriedades de investimento entre anos:	
- Ganhos	6.105.953
Incluída da consolidação (Nota 4)	205.000.000
Saldo final	211.124.178

A subsidiária adquirida é proprietária de um ativo denominado por Edifício Atrium Saldanha, localizado na Praça Duque de Saldanha em Lisboa, e que compreende áreas de escritórios e de comércio, bem como um parque de estacionamento subterrâneo.

Em 30 de junho de 2023 e 31 dezembro de 2022 o montante das propriedades de investimento em exploração e a informação sobre as taxas utilizadas no cálculo do justo valor pode ser detalhado como segue:

	30.06.2023			31.12.2022		
	10 anos "discount rate"	10 anos "cap rate"	Montante	10 anos "discount rate"	10 anos "cap rate"	Montante
Portugal:						
Atrium Saldanha						
Galeria	8,60%	6,40%	40.433.000	8,05%	6,15%	37.773.793
Escritórios	6,60%	4,40%	146.358.000	6,05%	4,15%	153.861.666
Parque	7,50%	5,30%	19.656.000	6,95%	5,05%	19.488.719
			206.447.000			211.124.178

O justo valor da propriedade de investimento em exploração foi determinado através de avaliação reportada à data de relato, efetuada por uma entidade especializada independente (Cushman & Wakefield).

A avaliação desta propriedade de investimento foi efetuada de acordo com os "Practice Statements" do "RICS Appraisal and Valuation Manual" publicado pelo "The Royal Institution of Chartered Surveyors" ("Red Book"), sedado em Inglaterra.

A metodologia adotada para calcular o valor de mercado da propriedade de investimento envolve a preparação de projeções de ganhos e perdas a 10 anos do centro comercial adicionadas do valor residual, que corresponde a uma perpetuidade calculada com base nos ganhos líquidos do 11º ano e uma taxa de rendibilidade de mercado ("Exit yield" ou "cap rate"). Estas projeções são depois descontadas para a data de avaliação a uma taxa de desconto de mercado. As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente aos proveitos e custos futuros de cada propriedade. A taxa de rendibilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional sendo a razoabilidade do valor de mercado obtido de acordo com a metodologia acima, igualmente testado também em termos da taxa de rendibilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o 1º ano das projeções.

Na avaliação da propriedade de investimento, foi igualmente tomado em consideração algumas premissas que, de acordo com a classificação do "Red Book", são consideradas especiais, nomeadamente, em relação a centros comerciais inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude de esses montantes se encontrarem devidamente acrescidos nas demonstrações financeiras condensadas anexas.

A IFRS 13 (Mensuração ao justo valor) requer que o justo valor seja divulgado de acordo com a hierarquia de justo valor em que se encontra:

- Nível 1 - preços de mercado (não ajustados) em mercados ativos para idênticos ativos e passivos;
- Nível 2 - outros dados que não sejam os preços de mercado identificados no nível 1, mas que sejam passíveis de ser observados; e
- Nível 3 - dados que não sejam passíveis de ser observados, isto é, que não são baseados em dados de mercado.

Em termos de hierarquia as propriedades de investimento do Grupo que se encontram valorizadas a justo valor encontram-se todas dentro do nível 3.

A relação existente entre elementos não observáveis e o justo valor das propriedades pode ser descrito como segue:

- uma diminuição das rendas anuais contribui para uma diminuição do justo valor;
- um aumento nas taxas de desconto e de capitalização contribui para uma diminuição do justo valor.

Tal como mencionado no relatório de avaliação da propriedade de investimento elaborado por uma entidade especializada independente, a determinação do justo valor da mesma teve em consideração a definição do justo valor da IFRS 13 a qual é concordante com a definição de valor de mercado definido nas normas internacionais de avaliação das propriedades de investimento.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o rédito (remunerações fixas, líquidas de eventuais descontos sobre as rendas fixas, remunerações variáveis, remunerações dos espaços comuns, direitos de ingresso e taxas de cessão) e os gastos operacionais diretos (imposto municipal sobre imóveis, seguros, conservação e reparação, gastos de comercialização e outros gastos associados à atividade do centro comercial) associados à propriedade de investimento do Grupo, tinham a seguinte composição:

	Rédito	Gastos operacionais diretos
	30.06.2023	30.06.2023
Portugal	5,008,966	(536,667)
	5,008,966	(536,667)

6 CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 o detalhe de caixa e depósitos bancários era o seguinte:

	30.06.2023	31.12.2022
Numerário	6.259	6.718
Depósitos bancários	3.738.938	5.485.112
Caixa e seus equivalentes	3.745.197	5.491.831
Depósitos bancários-cauções lojistas	1.903.254	250.000
Caixa e depósitos bancários	5.648.451	5.741.831

O montante de 1.903.254 Euros a 30 de junho de 2023 corresponde às garantias prestadas pelos lojistas (2022: 250.000 Euros).

7 CAPITAL SOCIAL E RESERVAS LEGAIS

Em 30 de junho de 2023 o capital social, totalmente subscrito e realizado, está representado por 37.000.000 ações ordinárias, com o valor nominal de 1 Euro cada ação e é detido como se segue:

	30.06.2023	31.12.2022
Sierra Developments Holding B.V.	3,75%	3,75%
Bankinter Investment, S.A.U.	10,00%	10,00%
Kostas Holding Unipessoal, Lda	20,00%	20,00%
Clientes Privados Bankinter	66,25%	66,25%
	100,00%	100,00%

A Empresa foi constituída em 25 de julho de 2022 com um capital social no montante de 5.087.500 Euros. Em 5 de agosto de 2022, por deliberação unânime da Assembleia Geral, a Empresa aprovou um aumento de capital, por novas entradas em dinheiro, a realizar integralmente por terceiros não acionistas, dos atuais 5.087.500 Euros para 37.000.000 Euros, por emissão de 31.912.500 novas ações ordinárias, escriturais e nominativas, com o valor nominal de 1 Euro cada.

Prémio de emissão

Cada ação emitida no contexto do aumento de capital foi subscrita a um preço de 3 Euros, correspondendo 1 Euro ao valor do capital subscrito e um ágio de 2 Euros por ação, gerando um prémio de emissão total no montante de 74.000.000 Euros.

No dia 12 de maio de 2023 foi deliberado em Assembleia Geral que uma parte da reserva de prémio de emissão tivesse a seguinte aplicação: transferência de 7.400.00 Euros para reserva legal, cobertura de prejuízos no valor 3.173.835 Euros e um reembolso de ágio de 2.200.000 Euros.

A 30 de junho de 2023, a rubrica de prémio de emissão ascende a 61.226.165 Euros.

Reserva legal: De acordo com a artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais, pelo menos 5% do resultado líquido anual se positivo, tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente 20% do capital. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

Outras variações de capital próprio

Em 30 de junho de 2023, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 20.800 Euros negativos (2022: 2.460.308). Esta rubrica refere-se aos custos de transação relativos à comissão de assessoria e colocação de capital no valor de 20.800 Euros em 30 de junho de 2023 (2022: 2.460.000 Euros) e registo de emissões das ações na bolsa (2022: 308 Euros). A rubrica foi sujeita a cobertura de prejuízos no montante referente ao ano anterior.

8 EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 30 de junho de 2023 e 31 dezembro de 2022 os empréstimos bancários obtidos tinham o seguinte detalhe:

			30.06.2023		31.12.2022			
			Montante utilizado		Montante utilizado			
Entidade financiadora			Não		Não		Tipo de	
			Limite	Corrente	Limite	Corrente	Vencimento	amortização
Empréstimos bancários:								
Imosal - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A.	Banco BPI / ING Bank N.V.	(a), (b), (1), (2), (3)	97,147,552	97,147,552	97,147,552	97,147,552	Jul/2027	Final
Total de empréstimos bancários			97,147,552	97,147,552	97,147,552	97,147,552		
Encargos financeiros suportados								
na emissão de dívida bancária, diferidos			(1,190,458)		(1,420,802)			
			95,957,094		95,726,750			
(a) Como garantia destes empréstimos foram constituídas hipotecas sobre os imóveis propriedade destas sociedades.								
(b) Como garantia deste empréstimo foi constituído penhor sobre as acções do capital social da subsidiária.								
(1) Este financiamento tem um covenant "Loan to Value": Passivo financeiro / Justo valor da PI								
(2) Este financiamento tem um covenant "Interest Cover Ratio": Cash flow / Juros pagos								
(3) Este financiamento tem um covenant Net Yield on Debt								

(a) Como garantia destes empréstimos foram constituídas hipotecas sobre os imóveis propriedade destas sociedades.

(b) Como garantia deste empréstimo foi constituído penhor sobre as ações do capital social da subsidiária.

(1) Este financiamento tem um covenant "Loan to Value": Passivo financeiro / Justo valor da PI

(2) Este financiamento tem um covenant "Interest Cover Ratio": Cash flow / Juros pagos

(3) Este financiamento tem um covenant Net Yield on Debt

O empréstimo bancário vence juros a taxas normais de mercado e foi contraído em Euro.

Como garantia deste financiamento bancário foi efetuada primeira hipoteca sobre a propriedade Atrium Saldanha bem como a cessão da totalidade dos direitos sobre os recebimentos e créditos de seguros.

Foi igualmente constituído penhor sobre a totalidade das ações do capital social da empresa, de contas bancárias bem como dos créditos detidos pelas suas acionistas.

Adicionalmente, este financiamento tem associado três covenants, um relacionado com a proporção do capital em dívida com o justo valor da propriedade (Loan to Value ("LTV")), o segundo relacionado com a cobertura dos juros do financiamento pelo rendimento líquido de exploração da propriedade em questão (Interest Cover Ratio ("ICR")). O último está relacionado com a proporção do rendimento líquido de exploração da propriedade com o capital em dívida (Debt Yield Ratio ("DYR")).

Os covenants têm medição semestral, sendo que os mesmos deverão ser cumpridos ao longo da duração do contrato de financiamento.

Em 30 de Junho de 2023, os covenants foram cumpridos, pelo que se mantém inalterado o plano de reembolso do empréstimo.

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 os empréstimos têm o seguinte plano de reembolso definido:

	30.06.2023	31.12.2022
	Capital	Capital
Ano N+4	97,147,552	-
Ano N+5	-	97,147,552
	<u>97,147,552</u>	<u>97,147,552</u>

9 RECONCILIAÇÃO DE RESPONSABILIDADES RESULTANTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO

O quadro seguinte detalha as alterações nas responsabilidades do Grupo decorrentes de atividades de financiamento, incluindo alterações em dinheiro e não monetárias. Os passivos decorrentes de atividades de financiamento são aqueles para os quais os fluxos de caixa foram classificados na demonstração dos fluxos de caixa do Grupo como fluxos de caixa de atividades de financiamento.

	01.01.2023	Variações sem efeitos no caixa e equivalentes Aquisição de subsidiárias	30.06.2023
Empréstimos bancários	97.147.552	-	97.147.552
	<u>97.147.552</u>	<u>-</u>	<u>97.147.552</u>

	01.01.2022	Variações sem efeitos no caixa e equivalentes Aquisição de subsidiárias	31.12.2022
Empréstimos bancários	-	97.147.552	97.147.552
	<u>-</u>	<u>97.147.552</u>	<u>97.147.552</u>

10 PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas no período fundo em 30 de junho de 2023 e 2022 e 31 de dezembro de 2022, podem ser detalhados como segue:

	Saldos					
	Contas a receber		Fornecedores		Outras dívidas a terceiros	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Sierra Portugal, S.A.	90,198	-	432,404	216,139	-	123,782
Sierra IG, SGOIC, S.A.	-	-	52,772	-	23,915	3,145
Elergone Energias, Lda	-	-	68,625	-	233,992	-
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	11,914	-	110,411	-	-	59,077
	<u>102,112</u>	<u>-</u>	<u>664,212</u>	<u>216,139</u>	<u>257,907</u>	<u>186,004</u>

	Transações
	Serviços obtidos
	2023
Sierra Portugal, S.A.	400.985
Sierra IG, SGOIC, S.A.	144.278
Elergone Energias, Lda	346.885
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	112.590
	<u>1.004.738</u>

11 DIVULGAÇÕES

O Conselho de Administração e o Conselho Fiscal da Empresa encontram-se a monitorizar o cumprimento dos requisitos dispostos no Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que regula a criação das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, nomeadamente, os aplicáveis ao Grupo desde a sua condição de SIGI:

- O seu ativo total, com exceção da rubrica de "Caixa e depósitos bancários", é composto maioritariamente por imóveis para arrendamento;
- O nível de endividamento do Grupo é inferior a 60% do valor do ativo total da Empresa;
- Foram requeridas a admissão à negociação das suas ações, no prazo de um ano após a constituição, cumprindo os requisitos de dispersão, com efeitos no dia 13 de abril de 2023.

12 RESULTADOS POR AÇÃO

Em 30 de junho de 2023, os resultados básicos por ação correspondem ao resultado líquido negativo dividido pelo número médio ponderado de ações ordinárias da Atrium Bire, SIGI, S.A. durante o período, tendo sido calculado como segue:

	2023
Prejuízo considerado para calcular o resultado básico por ação (resultado líquido do ano)	(2,317,167)
Número de ações	37,000,000
Resultado por ação (Euro)	<u>(0.06)</u>

13 EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2023, não ocorreram outros eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro do Grupo e que, consequentemente, devam ser objeto de referência.

14 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONDENSADAS

Estas demonstrações financeiras condensadas foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 10 de outubro de 2023.

Maia, 10 de outubro de 2023

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Luis Mota Duarte

Jaime Iñigo Guerra Azcona

Vítor Freitas Duarte

RELATÓRIO DE REVISÃO LIMITADA DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONDENSADAS CONSOLIDADAS

Introdução

Efetuámos uma revisão limitada das demonstrações financeiras condensadas consolidadas anexas do Atrium BIRE, SIGI, S.A. ("Grupo"), que compreendem a demonstração condensada consolidada da posição financeira em 30 de junho de 2023 (que evidencia um total de 214.450.453 euros, e um total de capital próprio consolidado de 111.078.565 euros, incluindo um resultado líquido negativo consolidado de 2.317.167 euros), a demonstração condensada consolidada dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio consolidado e dos fluxos de caixa consolidados relativas ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2023, e o anexo às demonstrações financeiras condensadas consolidadas.

Responsabilidades do órgão de gestão

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação de demonstrações financeiras condensadas consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa consolidados da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia para o propósito do Relato Financeiro Intercalar (IAS 34), e a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras condensadas consolidadas isentas de distorção material devida a fraude ou a erro.

Responsabilidades do auditor

A nossa responsabilidade consiste em expressar uma conclusão sobre as demonstrações financeiras condensadas consolidadas anexas. O nosso trabalho foi efetuado de acordo com as normas internacionais de revisão limitada de demonstrações financeiras (ISRE) 2410 "Revisão de Informação Financeira Intercalar Efetuada pelo Auditor Independente da Entidade" e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estas normas exigem que o nosso trabalho seja conduzido de forma a concluir se algo chegou ao nosso conhecimento que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras condensadas consolidadas, como um todo, não estão preparadas em todos os aspetos materiais de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração contidos nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia para o propósito do Relato Financeiro Intercalar (IAS 34).

Uma revisão limitada de demonstrações financeiras condensadas consolidadas é um trabalho de garantia limitada de fiabilidade. Os procedimentos que efetuamos consistem fundamentalmente em indagações e procedimentos analíticos e consequente avaliação da prova obtida.

Os procedimentos efetuados numa revisão limitada são significativamente mais reduzidos do que os procedimentos efetuados numa auditoria executada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA). Consequentemente, não expressamos uma opinião de auditoria sobre estas demonstrações financeiras condensadas consolidadas.



"Deloitte", "nós" e "nossos" refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). A DTTL (também referida como "Deloitte Global") e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, consequentemente, para todos e quaisquer efeitos, não obrigam ou vinculam as demais. A DTTL e cada firma-membro da DTTL e respetivas entidades relacionadas são exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação, acesse a www.deloitte.com/pt/about.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula: 501776311 | Capital social: € 500.000
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa
Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 13º, 4150-146 Porto

Conclusão

Com base no trabalho efetuado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as demonstrações financeiras condensadas consolidadas anexas não apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Atrium BIRE, SIGI, S.A em 30 de junho de 2023, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período de seis meses findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia para o propósito do Relato Financeiro Intercalar (IAS 34).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 1, em virtude de o Grupo ter sido constituído em 22 de setembro de 2022, estas demonstrações financeiras condensadas consolidadas não apresentam, para fins comparativos, as demonstrações condensadas consolidadas dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa relativas ao semestre findo em 30 de junho de 2022.
A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Lisboa, 10 de outubro de 2023

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Pedro Miguel Gonçalves Carreira Mendes, ROC
Registo na OROC n.º 1207
Registo na CMVM n.º 20160818

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal da Atrium Bire, SIGI, S.A.

Aos Senhores Acionistas

INTRODUÇÃO

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias aplicáveis e de acordo com os termos do mandato que nos foi conferido, submetemos à vossa apreciação o nosso relatório e parecer sobre a ação fiscalizadora desenvolvida, bem como o parecer sobre os documentos de prestação de contas condensadas consolidadas da Atrium Bire, SIGI, S.A. (Grupo), relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2023, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

FISCALIZAÇÃO

Durante o exercício, o Conselho Fiscal acompanhou, nos termos da sua competência, a gestão da sociedade e do grupo, a evolução da sua atividade, a regularidade dos registos contabilísticos, a qualidade do processo de preparação e divulgação da informação financeira e das respetivas políticas contabilísticas e critérios valorimétricos, o cumprimento da Lei e Estatutos em vigor e os sistemas de gestão de riscos e de controlo interno, tendo obtido todas as informações solicitadas e esclarecimentos necessários para uma adequada compreensão das alterações patrimoniais e dos resultados.

No âmbito das suas atribuições o Conselho Fiscal examinou a demonstração condensada consolidada da posição financeira em 30 de junho de 2023, a Demonstração condensada consolidada dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio consolidado e dos fluxos de caixa consolidados relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2023 e o anexo às demonstrações financeiras condensadas consolidadas, considerando que a informação divulgada satisfaz as normas legais em vigor e é apropriada para a compreensão da posição financeira e dos resultados do grupo.

O Conselho procedeu ainda à apreciação do Relatório de revisão limitada das demonstrações financeiras condensadas consolidadas, emitido pelo Revisor Legal das Contas, e concordou com o seu conteúdo.

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que as Demonstrações financeiras condensadas consolidadas apresentadas estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias e fornecem uma imagem verdadeira e apropriada dos ativos e passivos, situação financeira e resultados do grupo Atrium Bire, SIGI, S.A.

PARECER

Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de parecer que estão reunidas as condições para que sejam aprovados, a demonstração condensada consolidada da posição financeira em 30 de junho de 2023, a Demonstração condensada consolidada dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio consolidado e dos fluxos de caixa consolidados relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2023 e o anexo às demonstrações financeiras condensadas consolidadas.

Não havendo mais assuntos a tratar, a reunião foi dada por terminada, depois de lavrada a presente ata que, após leitura, vai ser assinada.

Maia, 10 de outubro de 2023

Ana Isabel Lourenço

Presidente

Carlos Pereira da Silva

Vogal

Sónia Costa Matos

Vogal