

# RELATÓRIO DE GESTÃO ÚNICO

Senhores Acionistas:

No cumprimento das obrigações legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V. Exas o Relatório e Contas referentes ao exercício de 2025.

## 1 INTRODUÇÃO

A Atrium Bire, SIGI, S.A. ("Empresa") foi constituída em 25 de julho de 2022, e enquadra-se no regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI). A Empresa é, atualmente, a empresa-mãe da Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A., constituindo um grupo de empresas ("Grupo"). Em 31 de dezembro de 2025, o capital subscrito da sociedade era detido como segue:

	31.12.2025	31.12.2024
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%
Cientes Privados Bankinter	66,25%	66,25%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

O Conselho de Administração tem definido por escrito os principais princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas para algumas áreas, como sejam a cobertura de risco de liquidez, risco de crédito e risco de taxa de juro. A gestão de risco do Grupo é assegurada pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra em conjunto com o Grupo Bankinter:

- O acompanhamento do risco de crédito dos clientes, é efetuado pela adequada avaliação de risco efetuada antes da sua aceitação e pelo acompanhamento dos limites de crédito atribuídos;
- Os excessos e défices de liquidez são geridas forma adequada e oportuna, as necessidades pontuais de tesouraria são cobertas pelo controlo das contas a receber e pela manutenção de adequados limites de crédito;
- A empresa utiliza instrumentos financeiros derivados na gestão dos seus riscos financeiros relacionados com flutuação de taxa de juro.

No dia 13 de abril de 2023, a Atrium Bire SIGI, S.A. admitiu as suas ações à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon, tendo sido já transacionadas ações à data de balanço.

Em 18 de agosto de 2023, a Imosal – Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A. converteu para uma Sociedade de Investimento Coletivo autogerida (SIC) denominada Atrium Saldanha – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Atrium Bire, SIGI, S.A.  
Lugar do Espido, Via Norte  
4470-177 Maia

Tel. (+351) 22 940 17 00

| Capital Social: 37.000.000 € CRC Maia Matrícula/Pessoa Coletiva 517060132

## 2 ATIVIDADE DO GRUPO

À data de 31 de dezembro de 2025, a atividade operacional do Grupo respeita apenas à exploração do imóvel Atrium Saldanha. Este imóvel encontra-se localizado na Praça Duque de Saldanha em Lisboa, e que compreende áreas de escritórios e de comércio, bem como um parque de estacionamento subterrâneo. O ativo tem uma área bruta locável de aproximadamente 32.000m<sup>2</sup> e uma ocupação próxima de 100%. É um edifício de uso misto que combina escritórios, comércio e estacionamento. Atualmente conta com mais de 100 inquilinos e a maior parte do uso está concentrado em escritórios.

No que se refere à atividade operacional da Atrium é de mencionar o evento ocorrido na madrugada do dia 20 de março de 2025, em que ventos fortes associados à denominada “Depressão Martinho” provocaram danos significativos na cobertura do Edifício Atrium Saldanha. Perante este facto, o edifício foi temporariamente encerrado ao público até que estivessem restabelecidas as condições de segurança para os seus utilizadores.

No entanto, graças às diligências tomadas para a pronta execução dos trabalhos de reparação e garantindo as normas de segurança, a interrupção da atividade foi minimizada. A totalidade da área de escritórios reabriu ainda antes de decorrido um mês desde o encerramento, e a área de retalho reabriu dentro do período de um mês.

Os impactos materializaram-se num investimento adicional de cerca de 2 milhões de euros, dos quais 90% do valor será coberto pela seguradora. Em termos operacionais, os escritórios não registaram qualquer perda dado que tinham a obrigação legal de pagar as rendas devidas na sua totalidade. Por outro lado, na galeria houve a necessidade de emitir notas de crédito referente ao período em que as lojas estiveram fechadas (20 de março a 20 de abril), sendo que a maioria do valor também se encontrava coberto pela seguradora. Em suma, as perdas incorridas pelo Grupo foram reduzidas.

Durante o exercício de 2025 o rendimento gerado por este ativo foi de 13.046.268 Euros (2024: 12.992.411 Euros). Apesar do evento ocorrido o Grupo apresentou crescimento face ao ano anterior, refletindo, ainda, o esforço contínuo da equipa de gestão na manutenção de elevados níveis de ocupação do Edifício e na procura constante na captação de insígnias ainda não presentes no Atrium Saldanha.

O resultado líquido consolidado a 31 de dezembro de 2025 é positivo no valor de 5.390.897 Euros que compara com um resultado positivo de 7.260.689 Euros em 2024. A diminuição é, essencialmente, justificada pela menor variação positiva do valor da propriedade de investimento, passado de uma valorização positiva de 2.733.546 Euros em 2024 para uma valorização positiva de apenas 280.239 Euros. Adicionalmente, e comparativamente ao ano de 2024, é de destacar os impactos decorrentes do evento ocorrido na madrugada de 20 de março de 2025, mencionado anteriormente, que originou um proveito de 1.749.866 referente ao valor a receber por parte da seguradora, que é praticamente compensado pelos custos adicionais incorridos com a reparação da claraboia e as notas de crédito emitidas aos lojistas. Contrariamente, os gastos financeiros diminuíram cerca de 430.479 Euros.

O total do ativo do Grupo a 31 de dezembro de 2025 é de 220.974.753 Euros (2024: 219.682.872 Euros), dos quais 210.597.000 Euros (2024: 209.643.000 Euros) correspondem à propriedade de investimento. A 31 de dezembro de 2025 esta avaliação agregada da carteira foi efetuada por uma entidade especializada independente.

Para financiar as aquisições de ativos imobiliários, o Grupo pode recorrer a empréstimos bancários, financiamentos hipotecários e aumentos de capital.

A estratégia definida pelo Conselho de Administração estabelece um nível máximo de alavancagem de 60% para todos os investimentos do Grupo. À data de 31 de dezembro de 2025, o Grupo dispõe de um montante total de financiamento bancário correspondente a 97.147.552 Euros o que equivale a um rácio de 44,0% sobre o valor total do seu ativo consolidado.

No que se refere às demonstrações financeiras separadas da Empresa o total do ativo apresenta um valor de 106.812.473 Euros (2024: 107.532.067 Euros), dos quais 106.118.675 Euros correspondem à participação financeira na Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A.. O capital próprio é de 106.491.081 Euros (2024: 107.298.127 Euros) e o total do passivo de 321.392 Euros (2024: 233.940 Euros). O resultado líquido da Empresa é de 4.282.954 Euros (2024: 2.938.347 Euros), maioritariamente justificado pelo recebimento de dividendos no montante de 5.090.000 Euros (2024: 3.740.000).

Mais se informa que nos termos da alínea b) do n.º 5 do Art.º 66.º do Código das Sociedades Comerciais, não ocorreram factos relevantes após o fecho do exercício.

### 3 PERSPETIVAS FUTURAS

Prevê-se que o crescimento económico em Portugal se mantenha resiliente no horizonte 2025–2027, apesar de uma ligeira moderação ao longo do período. Após um crescimento estimado de cerca de 2,0% em 2025, a atividade deverá acelerar para 2,3% em 2026, beneficiando do reforço da procura interna e da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), antes de abrandar para 1,7% em 2027, num contexto de normalização cíclica e menor contributo do setor externo. O crescimento continuará a ser sustentado sobretudo pelo consumo privado e pelo investimento, enquanto as exportações líquidas deverão ter um contributo marginal.

O consumo privado manter-se-á como um dos principais motores da economia, apoiado pelo crescimento robusto do rendimento disponível e a taxa de desemprego próxima de mínimos históricos (5,7% em 2026 e 5,8% em 2027, depois de 6,1% em 2025). O crescimento do emprego deverá moderar ao longo do período, permanecendo consistente com uma taxa de emprego estruturalmente elevada. O crescimento dos salários nominais, reforçado por aumentos do salário mínimo e medidas fiscais direcionadas, continuará a traduzir-se em ganhos de rendimento real, apesar de alguma moderação em 2027.

A inflação deverá continuar a desacelerar e estabilizar em torno da meta do BCE. Após uma média estimada de 2,3% em 2025, a inflação deverá situar-se em cerca de 2,0% em 2026 e 2027, refletindo a normalização dos preços da energia e a desaceleração da maioria dos componentes do índice harmonizado de preços ao consumidor (IHPC). No entanto, a resiliência da procura interna e a evolução dos custos salariais deverão continuar a exercer alguma pressão inflacionista ao longo do período.

O Grupo em 2026, irá continuar a trabalhar na melhoria da oferta comercial do Edifício Atrium Saldanha, através da introdução de novos conceitos, de marcas renomadas, e no investimento na melhoria da experiência do cliente, ao mesmo tempo que trabalhará para assegurar a manutenção das elevadas taxas de ocupação dos escritórios.

### 4 BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Balanço consolidado da Atrium Bire, SIGI, S.A. reflete a atividade do Grupo até à data.

- O seu Ativo Líquido ascende a 220.974.753 Euros.
- O Passivo totaliza 104.999.817 Euros.
- Os Capitais Próprios positivos ascendem a 115.974.936 Euros.
- O resultado líquido consolidado positivo ascende a 5.390.897 Euros.

## 5 DEMAIS INFORMAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

O Conselho de Administração informa, que não concedeu quaisquer autorizações nos termos do n.º 1 do Artº 397.º do Código das Sociedades Comerciais.

Durante o exercício de 2025 não foram adquiridas nem alienadas ações próprias.

Durante o exercício de 2025 não foram concedidas autorizações para negócios entre a Empresa e os seus administradores, no âmbito da alínea e) do n.º 5 do artigo 66º do Código das sociedades.

## 6 RESULTADOS E SUA APLICAÇÃO

O resultado líquido da sociedade Atrium Bire, SIGI, S.A. no exercício de 2025 é positivo no montante de 4.282.954,16 Euros e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Dividendos: 4.282.954,16 Euros

Relativamente à reserva de prémio de emissão de ações, propomos que uma parte tenha a seguinte aplicação:

- Reembolso de Ágio: 817.045,84 Euros

## 7 NOTAS FINAIS

Queremos expressar um agradecimento a todos os que, de forma direta ou indireta, contribuíram para a atividade da Empresa.

Maia, 26 de março de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

---

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

---

Luis Mota Duarte

---

Pedro Maria Sagüés González-Estrada

---

Vítor Freitas Duarte

# ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUA SUBSIDIÁRIA

## DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA EM 31 DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euro)

ATIVO	Notas	31 dezembro 2025	31 dezembro 2024
<b>ATIVOS NÃO CORRENTES:</b>			
Propriedades de investimento	4	210,597,000	209,643,000
Total de ativos não correntes		210,597,000	209,643,000
<b>ATIVOS CORRENTES:</b>			
Clientes	5	363,510	140,575
Outras dívidas de terceiros	6	206,612	203,751
Estado e outros entes públicos	15	97,467	4,668
Outros ativos correntes	7	2,045,865	237,024
Caixa e depósitos bancários	8	7,664,299	9,453,854
Total de ativos correntes		10,377,753	10,039,872
Total do ativo		220,974,753	219,682,872
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital social	9	37,000,000	37,000,000
Prémio de emissão	9	57,808,127	59,959,780
Reserva legal	9	7,400,000	7,400,000
Resultados transitados		8,375,912	4,053,570
Resultado líquido do período atribuível aos acionistas da empresa mãe		5,390,897	7,260,689
Total do capital próprio		115,974,936	115,674,039
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVOS NÃO CORRENTES:</b>			
Financiamentos obtidos	10	96,904,236	96,513,070
Outros credores não correntes	12	1,700,290	1,714,900
Total de passivos não correntes		98,604,526	98,227,970
<b>PASSIVOS CORRENTES:</b>			
Fornecedores	14	1,393,970	779,487
Estado e outros entes públicos	15	110,822	115,756
Outras dívidas a terceiros	16	484,277	521,484
Outros passivos correntes	17	4,406,222	4,364,136
Total de passivos correntes		6,395,291	5,780,863
Total do passivo		104,999,817	104,008,833
Total do capital próprio e passivo		220,974,753	219,682,872

O anexo faz parte integrante desta demonstração da posição financeira consolidada em 31 de dezembro de 2025

O Conselho de Administração

# ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUA SUBSIDIÁRIA

## DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2025	2024
Prestações de serviços	19	13,046,268	12,992,411
Variação de valor das propriedades de investimento	20	280,239	2,733,546
Outros rendimentos operacionais	21	1,749,922	425
		<u>15,076,429</u>	<u>15,726,382</u>
Fornecimentos e serviços externos	22	(4,102,169)	(4,211,454)
Gastos com o pessoal		(46,204)	(109,366)
Provisões e imparidade de dívidas de terceiros	18	(80,316)	(12,801)
Outros gastos operacionais	23	(2,172,922)	(452,702)
		<u>(6,401,611)</u>	<u>(4,786,324)</u>
Rendimentos financeiros	24	72,475	107,496
Gastos financeiros	24	(3,356,386)	(3,786,865)
Resultado antes de impostos		<u>5,390,907</u>	<u>7,260,689</u>
Imposto sobre o rendimento	13	(10)	-
Resultado depois de impostos		<u>5,390,897</u>	<u>7,260,689</u>
Resultado consolidado do exercício		<u><u>5,390,897</u></u>	<u><u>7,260,689</u></u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações consolidadas de resultados por naturezas em 31 de dezembro de 2025

O Conselho de Administração

# ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUA SUBSIDIÁRIA

## DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2025	2024
Resultado consolidado do período		5,390,897	7,260,689
Outro rendimento integral do período		-	-
Total rendimento integral consolidado do período		5,390,897	7,260,689

O anexo faz parte integrante destas demonstrações consolidadas do rendimento integral em 31 de dezembro de 2025

O Conselho de Administração

## ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUA SUBSIDIÁRIA

### DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euro)

Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Reserva legal	Outras variações no capital próprio	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
<b>Posição em 1 de janeiro de 2024</b>	37,000,000	61,226,165	7,400,000	(173,982)	7,790,367	(1,229,200)	112,013,350
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2023	-	-	-	-	(1,229,200)	1,229,200	-
<b>Resultado líquido do período</b>	-	-	-	-	-	7,260,689	7,260,689
<b>Resultado integral</b>	-	-	-	-	-	7,260,689	7,260,689
<b>Operações com detentores de capital no período</b>							
Distribuições	-	-	-	-	(2,333,616)	-	(2,333,616)
Cobertura de prejuízos	9	-	-	173,982	(173,982)	-	-
Reembolso de ágio	9	(1,266,384)	-	-	-	-	(1,266,384)
<b>Posição em 31 de dezembro de 2024</b>	37,000,000	59,959,780	7,400,000	-	4,053,570	7,260,689	115,674,039
<b>Posição em 1 de janeiro de 2025</b>	37,000,000	59,959,780	7,400,000	-	4,053,570	7,260,689	115,674,039
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2024	-	-	-	-	7,260,689	(7,260,689)	-
<b>Resultado líquido do período</b>	-	-	-	-	-	5,390,897	5,390,897
<b>Resultado integral</b>	-	-	-	-	-	5,390,897	5,390,897
<b>Operações com detentores de capital no período</b>							
Distribuições	9	-	-	-	(2,938,347)	-	(2,938,347)
Reembolso de ágio	9	(2,151,653)	-	-	-	-	(2,151,653)
<b>Posição em 31 de dezembro de 2025</b>	37,000,000	57,808,127	7,400,000	-	8,375,912	5,390,897	115,974,936

O anexo faz parte integrante desta demonstração consolidada das alterações no capital próprio em 31 de dezembro de 2025

O Conselho de Administração

# ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUA SUBSIDIÁRIA

## DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2025	2024
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Recebimentos de clientes		12,942,538	13,381,975
Pagamentos a fornecedores		(5,462,755)	(3,978,022)
Pagamentos ao pessoal		<u>(72,516)</u>	<u>(83,938)</u>
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		7,407,267	9,320,015
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(2,202)	(4,150)
Outros recebimentos/pagamentos		<u>(727,472)</u>	<u>(200,987)</u>
<b>Fluxos das atividades operacionais [1]</b>		<b><u>6,677,593</u></b>	<b><u>9,114,878</u></b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Propriedade de Investimento		(365,734)	(437,441)
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Juros e rendimentos similares		90,655	88,952
<b>Fluxos das atividades de investimento [2]</b>		<b><u>(275,079)</u></b>	<b><u>(348,489)</u></b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Distribuição de prémio de emissão	9	(2,151,653)	(1,266,384)
Juros e gastos similares		(3,046,118)	(3,402,985)
Distribuição de Dividendos	9	<u>(2,938,347)</u>	<u>(2,333,616)</u>
<b>Fluxos das atividades de financiamento [3]</b>		<b><u>(8,136,118)</u></b>	<b><u>(7,002,985)</u></b>
<b>Varição de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]</b>		<b>(1,733,604)</b>	<b>1,763,404</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	8	<b>7,404,257</b>	<b>5,640,853</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	8	<b>5,670,653</b>	<b>7,404,257</b>

O anexo faz parte integrante da demonstração consolidada condensada dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2025

O Conselho de Administração

# ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2025

### 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. A Empresa é, atualmente, a empresa-mãe do Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A., constituindo 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 Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A..

As demonstrações financeiras consolidadas 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. e pela Sierra IG, SGOIC, S.A., consoante se trata da Empresa ou da sua subsidiária, respetivamente, as quais debitam mensalmente um "fee" pelos serviços prestados.

Em 13 de abril de 2023 as ações representativas do capital social da Empresa foram admitidas à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access, gerido pela Euronext Lisbon.

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

## 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

### 2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas 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 2025. 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 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 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 anexas**

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, 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 2025:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à IAS 21 – Os efeitos de alterações em taxas de câmbio – Lack of exchangeability	Esta emenda publicada pelo IASB em agosto de 2023 define a abordagem para avaliar se uma moeda pode ou não ser trocada por outra moeda. Caso se conclua que a moeda não pode ser trocada por outra, indica como se determina a taxa de câmbio a aplicar e as divulgações adicionais necessárias.	1-jan-25

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras do Grupo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 decorrente da adoção das emendas acima referidas.

As seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda a IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2024 incluem alterações decorrentes dos resultados do processo de revisão de pós-implementação da IFRS 9 efetuado pelo IASB.	1-jan-26
Emenda à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos relacionados com eletricidade dependente da natureza	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2024 inclui guidance e divulgações adicionais relacionadas com contratos de fornecimento de eletricidade provenientes de energias renováveis, bem como possibilidade de designar esses contratos como instrumentos de cobertura se cumprirem determinados requisitos.	1-jan-26
Melhoramentos anuais das normas internacionais de relato financeiro (volume 11)	Corresponde essencialmente a emendas nas normas IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7.	1-jan-26
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras	Esta norma substitui a norma IAS 1, inclui requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras para as entidades que reportam de acordo com IFRS.	1-jan-27

Estas normas e emendas, apesar de aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia, não foram adotadas pelo Grupo em 2025, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. Não se estima que da futura adoção das referidas emendas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras.

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
IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Esta norma permite que uma subsidiária elegível possa optar por divulgações reduzidas nas suas demonstrações financeiras preparadas em IFRS.	1-jan-27
Emendas à IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Emenda publicada em agosto de 2025 inclui alterações às divulgações requeridas pela norma IFRS 19 devido a alterações posteriores a outras normas IFRS que não existiam ainda à data de publicação da IFRS 19.	1-jan-27

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à IAS 21 – Efeito de alterações em taxas de câmbio – conversão para moeda de apresentação de economia hiperinflacionária	Esta emenda publicada em novembro de 2025 clarifica que quando seja necessário converter demonstrações financeiras com uma moeda funcional de uma economia não hiperinflacionária para uma moeda de apresentação de uma economia hiperinflacionária sejam convertidos todos os ativos, passivos, rubricas de capital, proveitos e custos à taxa de câmbio de fecho do reporte (incluindo comparativos).	1-jan-27

Estas normas não foram ainda adotadas (“endorsed”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pelo Grupo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 anexas.

## 2.2. Princípios de consolidação

As demonstrações financeiras da empresa-mãe e das suas subsidiárias consideradas para efeitos da preparação das demonstrações financeiras consolidadas anexas, são referidas a 31 de dezembro de 2025, tendo-se, sempre que aplicável, procedido à uniformização prévia das políticas contabilísticas de forma a assegurar a sua consistência com as políticas contabilísticas do Grupo abaixo descritas.

### a) Princípios de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas anexas incorporam as demonstrações financeiras da empresa-mãe (Atrium Bire) e da empresa por si controlada (subsidiária). O controlo é obtido pela Empresa, quando cumulativamente:

- tem poder sobre a participada;
- está exposta ou tem direitos a resultados variáveis por via do seu relacionamento com a participada; e
- tem capacidade de usar o seu poder sobre a participada para afetar o valor dos seus resultados.

O controlo é reavaliado pelo Grupo sempre que factos e circunstâncias indiquem a ocorrência de alterações em um ou mais dos três elementos de controlo referidos acima.

Considera-se que o Grupo tem poder sobre uma participada, quando o Grupo detendo menos de metade dos direitos de votos, detém direitos de voto suficientes que lhe conferem a capacidade prática de orientar as atividades relevantes da participada de forma unilateral. O Grupo considera todos os factos e circunstâncias na avaliação sobre se os direitos de voto na participada são suficientes para conferir poder ao Grupo, nomeadamente:

- a dimensão da sua participação em termos de direitos de voto relativamente à dimensão e dispersão das participações dos outros detentores de direitos de voto;
- os direitos de voto potenciais detidos pelo Grupo, por outros detentores de direitos de voto ou por outras partes;
- os direitos decorrentes de outros acordos contratuais;
- quaisquer factos e circunstâncias adicionais que indiquem que o Grupo tem ou não a capacidade de orientar as atividades relevantes no momento em que as decisões devem ser tomadas, incluindo tendências de voto em assembleias gerais anteriores.

Em 31 de dezembro de 2025 não existem entidades nesta situação.

As demonstrações financeiras da subsidiária são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas, desde a data em que o controlo é adquirido e até à data em que termine, pelo método de consolidação integral.

É utilizado o método da compra no registo da aquisição de subsidiárias (Nota 2.2.b)).

Os interesses nos ativos líquidos das subsidiárias que não pertencem ao Grupo (interesses que não controlam) são apresentados no capital próprio, separadamente do capital próprio atribuível aos acionistas da empresa mãe, na rubrica "Interesses que não controlam". Os interesses que não controlam consistem na quantia desses interesses na data de aquisição (Nota 2.2.b)) e na proporção dos mesmos nas alterações no capital próprio das subsidiárias adquiridas após a data da sua aquisição.

O resultado líquido e cada um dos componentes do rendimento integral são atribuídos ao Grupo e aos interesses que não controlam na proporção da sua detenção (interesse de propriedade), mesmo que isso resulte num saldo deficitário dos interesses que não controlam.

As transações (incluindo as eventuais mais ou menos valias derivadas de alienações entre empresas do grupo), os saldos e os dividendos distribuídos entre empresas do grupo são eliminados no processo de consolidação.

As alterações no interesse de propriedade do Grupo na subsidiária que resultem numa perda de controlo são registadas como ganho ou perda na demonstração dos resultados, calculada pela diferença entre: (i) o agregado do justo valor da retribuição recebida e do justo valor do interesse retido na ex-subsidiária e; (ii) a quantia escriturada, à data em que se perdeu o controlo, dos ativos (incluindo "goodwill"), passivos e interesses que não controlam. O justo valor do interesse retido na ex-subsidiária, deve ser considerado como o justo valor do reconhecimento inicial de um ativo financeiro de acordo com a IFRS 9 ou, quando for caso disso, o custo do reconhecimento inicial de um investimento numa associada ou empreendimento conjunto.

As alterações no interesse de propriedade do Grupo na subsidiária que não resulte numa perda de controlo são registadas como transações de capital próprio.

A subsidiária consolidada pelo método de consolidação integral encontra-se detalhada na Nota 3.

## b) "Goodwill"

Nas aquisições de subsidiárias as diferenças positivas entre a retribuição transferida (usualmente o custo de aquisição) acrescida da quantia dos interesses que não controlam na data de aquisição e o justo valor dos ativos líquidos identificáveis, passivos e passivos contingentes assumidos dessas empresas na data de aquisição, são registadas na rubrica "Goodwill". Caso a diferença seja negativa, a mesma é reconhecida como um ganho do exercício na demonstração dos resultados. Os interesses que não controlam, na data de aquisição são mensurados pelo justo valor ou pela proporção dos mesmos no justo valor dos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição.

O "Goodwill" não é amortizado, sendo testado a cada data de relato.

Qualquer perda por imparidade de "Goodwill" é registada imediatamente na demonstração dos resultados do exercício na rubrica "Perdas por imparidade e abates", não sendo posteriormente revertida.

## 2.3. Propriedades de investimento

As propriedades de investimento compreendem, essencialmente, edifícios e outras construções em centros comerciais detidos para obter rendas ou valorização do capital ou ambos e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos ou para venda no curso ordinário dos negócios.

As propriedades de investimento são registadas pelo seu justo valor determinado pela avaliação efetuada por uma entidade especializada independente (modelo do justo valor). As variações no justo valor das propriedades de investimento são reconhecidas diretamente na demonstração dos resultados do exercício na rubrica de "Variação de valor das propriedades de investimento".

Os ativos do Grupo que se qualificam como propriedades de investimento só passam a ser reconhecidos como tal após o início da sua utilização ou, no caso das propriedades de investimento em desenvolvimento, quando a sua promoção passa a ser considerada irreversível. Até ao momento em que o ativo se qualifica como propriedade de investimento, o mesmo ativo é registado pelo seu custo de aquisição ou produção na rubrica de "Propriedades de investimento em desenvolvimento", como se de um ativo fixo tangível se tratasse deduzido de eventuais perdas por imparidade. A partir desse momento, esses ativos passam a ser contabilizados com base no correspondente justo valor. A diferença entre o justo valor e o custo (de aquisição ou produção) a essa data é registada diretamente na demonstração dos resultados na rubrica de "Variação de valor das propriedades de investimento".

Os custos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades (imposto municipal sobre imóveis no caso das propriedades de investimento localizadas em Portugal), são reconhecidos como um gasto na demonstração dos resultados do exercício a que se referem. As melhorias relativamente às quais se estima que gerem benefícios económicos futuros adicionais são capitalizadas na rubrica de "Propriedades de investimento".

Se uma propriedade passa a ser utilizada para uso próprio é reclassificada para a rubrica de "Ativos fixos tangíveis".

Os contratos de “fit-out” são contratos pelos quais o Grupo suporta parte das despesas incorridas com o acabamento interior da loja desse lojista. Como contrapartida, o lojista obriga-se a reembolsar o Grupo pelo montante investido, ao longo do prazo do contrato respetivo, em termos e condições que variam de contrato para contrato. Os montantes desembolsados pelo Grupo em contratos de “fit-out” são inicialmente registados ao custo de aquisição, na rubrica de “Propriedade de Investimento”, sendo posteriormente ajustados para o correspondente justo valor à data de cada relato, determinado por uma entidade especializada independente e utilizando uma metodologia em tudo idêntica à utilizada na determinação do justo valor da propriedade de investimento à qual estes contratos correspondem. As variações de justo valor dos contratos de “fit-out” são registadas na demonstração dos resultados, na rubrica de “Variação de valor das propriedades de investimento”.

## 2.4. Ativos e Passivos Financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na demonstração da posição financeira quando o Grupo se torna uma parte nas disposições contratuais do instrumento.

Ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo justo valor. Os custos da transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto ativos financeiros e passivos financeiros a valor justo através de resultados) são acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, do justo valor dos ativos ou passivos financeiros no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos financeiros ou passivos financeiros ao justo valor através de resultados são reconhecidos imediatamente em resultados.

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- mensurados ao justo valor (através do outro rendimento integral ou através de resultados), e
- mensurados ao custo amortizado.

Os ativos financeiros mensurados ao justo valor respeitam essencialmente aos instrumentos financeiros derivados. A mensuração subsequente destes ativos financeiros é feita pelo justo valor e registado na demonstração das alterações no capital próprio, se reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura. Se não reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura, o justo valor destes ativos financeiros é registado na demonstração de resultados.

Os ativos financeiros mensurados subsequentemente ao custo amortizado são originados no decurso normal das operações do Grupo, em relação aos quais não existe intenção de os negociar. Classificam-se nesta categoria as contas a receber de clientes e outras dívidas de terceiros, os empréstimos concedidos a terceiros e os depósitos bancários. A mensuração subsequente destes ativos financeiros é feita pelo custo amortizado de acordo com o método do juro efetivo.

Os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- mensurados ao justo valor através de resultados, e
- mensurados ao custo amortizado.

Os passivos financeiros mensurados ao justo valor respeitam essencialmente aos instrumentos financeiros derivados. A mensuração subsequente destes passivos financeiros é feita pelo justo valor e registado na demonstração das alterações no capital próprio, se reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura. Se não reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura, o justo valor destes ativos financeiros é registado na demonstração de resultados.

Os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado correspondem aos outros passivos financeiros que não sejam de classificar na categoria anterior. Classificam-se nesta categoria os empréstimos bancários e os empréstimos de outras entidades, incluindo acionistas, e as contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar. A mensuração subsequente destes passivos financeiros é feita pelo custo amortizado de acordo com o método do juro efetivo.

#### a) Clientes e outras dívidas de terceiros

As contas a receber de clientes e outras dívidas de terceiros são registadas ao custo amortizado deduzido de eventuais perdas por imparidade.

As perdas por imparidade são registadas com base na avaliação das perdas estimadas pela não cobrança das contas a receber à data da demonstração da posição financeira. As perdas por imparidade são reconhecidas em resultados, e podem ser revertidas, num período posterior, se as perdas estimadas diminuírem.

#### b) Empréstimos obtidos

Os empréstimos são registados no passivo e mensurados pelo custo amortizado.

Eventuais despesas incorridas com a obtenção desses empréstimos, pagas usualmente antecipadamente aquando da emissão dos mesmos, designadamente as comissões bancárias e imposto do selo, assim como os encargos com juros e despesas similares, são reconhecidas pelo método do juro efetivo em resultados do exercício ao longo do período de vida desses empréstimos. As referidas despesas incorridas são apresentadas a deduzir à rubrica de "Empréstimos bancários".

Os encargos financeiros com juros bancários e despesas similares (nomeadamente Imposto do selo) são registados na demonstração dos resultados de acordo com o regime do acréscimo, encontrando-se os montantes vencidos e não liquidados à data de relato, classificados na rubrica de "Outros passivos correntes".

#### c) Fornecedores e outras dívidas a terceiros

As dívidas a fornecedores e outras dívidas a terceiros são registadas ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes passivos financeiros não difere do seu valor nominal.

#### d) Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e depósitos bancários" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria vencíveis a menos de três meses da data de constituição e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante.

Estes ativos são mensurados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de "Caixa e depósitos bancários" compreende também os descobertos bancários incluídos na rubrica de "Empréstimos bancários de curto prazo e outros empréstimos", na demonstração da posição financeira.

## e) Imparidade de ativos financeiros

O Grupo reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas (ECL) em contas a receber e ativos contratuais. A quantia de perdas de crédito esperadas é atualizada em cada data de relato para refletir as alterações no risco de crédito desde o reconhecimento inicial do respetivo instrumento financeiro.

O Grupo reconhece sempre as perdas de crédito esperadas ao longo da vida útil das contas a receber. As perdas de crédito esperadas para estes ativos financeiros são estimadas utilizando uma matriz de provisões com base no histórico de perdas de crédito do Grupo, ajustada por fatores específicos dos devedores, condições económicas gerais e uma avaliação, tanto corrente como de provisão, das condições à data de relato, incluindo o valor temporal do dinheiro, quando apropriado.

Para todos os outros instrumentos financeiros, o Grupo reconhece as perdas de crédito esperadas ao longo da vida útil sempre que se verifique um aumento significativo no risco de crédito desde o seu reconhecimento inicial. Contudo, se o risco de crédito do instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, o Grupo avalia a provisão de perdas para esse instrumento financeiro num valor igual às perdas de crédito esperadas num prazo de 12 meses na data de relato corrente.

As perdas de crédito esperadas ao longo da vida útil representam as perdas de crédito esperadas que resultarão de todos os possíveis eventos de incumprimento durante a vida útil de um instrumento financeiro. Em contraste, as perdas de crédito esperadas num prazo de 12 meses representam a parte das perdas de crédito esperadas ao longo da vida útil que se esperam em resultado de eventos de incumprimento num instrumento financeiro num prazo de 12 meses após a data de relato.

### Política de anulação

O Grupo anula um ativo financeiro quando existe informação de que o devedor está em graves dificuldades financeiras e que não há perspetivas de recuperação, por exemplo, quando o devedor se encontrar em liquidação ou em processo de insolvência. Os ativos financeiros anulados podem ainda estar sujeitos a atividades de execução de acordo com os procedimentos de recuperação do Grupo, tendo em conta o aconselhamento jurídico, quando apropriado. Quaisquer recuperações feitas são reconhecidas em resultados.

### Medição e reconhecimento de perdas de crédito esperadas

A mensuração das perdas de crédito esperadas é função da probabilidade de incumprimento, da perda em caso de incumprimento (ou seja, a magnitude da perda se houver incumprimento) e a exposição à situação de incumprimento. A avaliação da probabilidade de incumprimento e a perda em caso de incumprimento é baseada em dados históricos ajustados por informações prospetivas, conforme descrito acima.

## 2.5. Locações

Os contratos de locação são classificados como: (i) locações financeiras se através deles forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse; e como (ii) locações operacionais se através deles não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse.

## **Locações em que o Grupo age como locador**

As locações em que o Grupo age como locador referem-se aos contratos com os lojistas dos centros comerciais. Os contratos com os lojistas dos centros comerciais são estabelecidos usualmente por um período de seis anos e preveem por norma o pagamento de uma renda fixa mensal, debitada antecipadamente, uma renda variável, debitada nos casos em que as vendas mensais do lojista excedem o limite definido contratualmente e o pagamento da quota-parte nas despesas de manutenção geral do centro comercial (despesas comuns). Pode igualmente ser estabelecido nos contratos o pagamento de um direito de ingresso pelo lojista e a concessão pelo locador de descontos contratuais (usualmente nos primeiros três anos do contrato) na renda fixa. Os contratos podem ser renovados ou revogados por ambas as partes, sendo que no caso de revogação por parte do locador, este poderá ter de pagar uma compensação (indenização) ao lojista.

De acordo com as respetivas condições estes contratos são classificados como locações, sendo as rendas devidas (rendas fixas e variáveis) e as quotas-partes nas despesas de manutenção (despesas comuns), reconhecidas como rédito na demonstração dos resultados no exercício a que respeitam. Os gastos (nomeadamente os descontos na renda fixa, descontos extracontratuais que se referem a rendas vencidas, acordados e concedidos casuisticamente e indenizações) assim como os direitos de ingresso e taxas de cessão relativos às locações são reconhecidos como gasto ou rendimento na demonstração dos resultados no período em que incorridos ou recebidos. Este procedimento é consistente com o adotado pela entidade especializada independente que determina o justo valor das propriedades de investimento a que os contratos de locação pertencem, mencionada na Nota 2.3.

## **2.6. Encargos financeiros com empréstimos obtidos**

Os encargos financeiros relacionados com empréstimos obtidos são geralmente reconhecidos como gasto à medida que são incorridos.

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de propriedades de investimento em desenvolvimento são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. O início da capitalização destes encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo ou quando o ativo em causa se encontra suspenso. Quaisquer rendimentos financeiros gerados por empréstimos obtidos antecipadamente e alocáveis a um investimento específico são deduzidos aos gastos financeiros elegíveis para capitalização.

## **2.7. Provisões**

As provisões são reconhecidas, quando e somente quando, o Grupo tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um evento passado e é provável que para a resolução dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e que o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado. As provisões são revistas na data de cada relato e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

As provisões para gastos de reestruturação são reconhecidas pelo Grupo sempre que exista um plano formal e detalhado de reestruturação e que o mesmo tenha sido comunicado às partes envolvidas.

## 2.8. Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do exercício inclui o imposto corrente e o imposto diferido.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis (os quais diferem dos resultados contabilísticos) das empresas incluídas na consolidação de acordo com as regras fiscais em vigor no local da sede de cada empresa do Grupo.

Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade de balanço e refletem as diferenças temporárias entre o montante dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os seus respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e passivos por impostos diferidos não são reconhecidos quando as diferenças temporárias resultem de "Goodwill" ou do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não através de operações de concentração empresarial.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e anualmente avaliados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que esteja formal ou substancialmente emitida à data de relato.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses impostos diferidos ativos. À data de cada relato é efetuada uma revisão desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura.

Os impostos diferidos são registados como gasto ou rendimento do exercício, exceto se resultarem de itens registados diretamente em capital próprio, situação em que o imposto diferido é também registado na mesma rubrica.

## 2.9. Rédito

O rédito do Grupo provém essencialmente dos rendimentos das propriedades de investimento por via dos contratos de locação operacional e serviços relacionados com: gestão de condomínios e parques de estacionamento dos centros comerciais, gestão de centros comerciais detidos por terceiros e serviços de consultoria no desenvolvimento de novos projetos.

O rédito relacionado com os rendimentos das propriedades de investimento por via dos contratos de locação operacional celebrados com os lojistas dos centros comerciais (Nota 2.5) é reconhecido no exercício a que respeita como segue:

### - **Renda fixa**

Este rendimento é debitado antecipadamente, no mês anterior àquele a que respeita, sendo reconhecido na demonstração dos resultados no período a que respeita.

### - **Renda variável**

Este rendimento é contingente e devido quando as vendas ultrapassam o limite definido no contrato de locação. Assim este rendimento é registado numa ótica de especialização dos exercícios.

### **Restantes rendimentos e gastos**

O rédito decorrente das taxas de cessão nas lojas é reconhecido na demonstração dos resultados na rubrica de "Prestações de serviços", quando faturados aos lojistas. Os descontos contratuais e extracontratuais (que se referem a rendas vencidas) concedidos sobre a renda fixa e as compensações são reconhecidos na demonstração dos resultados nas rubricas de "Prestações de serviços" (a deduzir às mesmas) e de "Outros gastos operacionais", respetivamente, quando concedidos aos lojistas.

Este procedimento é adotado por ser consistente com o utilizado pelo avaliador das propriedades de investimento (Nota 2.3).

O Rédito referente aos serviços prestados é reconhecido quando o Grupo transfere o controlo do serviço para o cliente. Tais serviços são reconhecidos como uma obrigação de desempenho ao longo do tempo, sendo reconhecidos no período em que os serviços são prestados.

Os dividendos são reconhecidos como um ganho no exercício em que são atribuídos.

## 2.10. Regime contabilístico do acréscimo e diferimentos

Os rendimentos e gastos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Nas rubricas de "Outros ativos correntes" e "Outros passivos correntes", são registados os gastos e rendimentos imputáveis ao exercício corrente e cuja liquidação ou recebimento apenas ocorrerá em exercícios futuros, bem como os valores pagos e os recebidos que já ocorreram à data de relato, mas que respeitam a exercícios futuros, os quais serão imputadas aos resultados do exercício económico correspondente.

## 2.11. Imparidade de ativos

### a) Ativos não financeiros, exceto "Goodwill"

Excetuando as propriedades de investimento (Nota 2.3) e os ativos por impostos diferidos (Nota 2.8), é efetuada uma avaliação de imparidade a cada data de relato e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indique que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperado.

Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável é reconhecida uma perda por imparidade registada na demonstração dos resultados na rubrica de "Perdas por imparidade e abates".

A quantia recuperável é a mais alta do preço de venda líquido e do valor de uso. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do ativo numa transação ao alcance das partes envolvidas, deduzido dos gastos diretamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do ativo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantia recuperável é estimada para cada ativo, individualmente ou, no caso de não ser possível, da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence.

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem indícios de que as perdas por imparidade reconhecidas já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados como resultados operacionais. Contudo, a reversão da perda por imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda por imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

## b) Ativos financeiros (usualmente contas a receber, no caso do Grupo)

Sempre que existam indicadores objetivos de que o Grupo não irá receber os montantes a que tinha direito de acordo com o acordado entre as partes é registada uma perda por imparidade na demonstração dos resultados. Os indicadores utilizados pelo Grupo na identificação de indícios de imparidade são os seguintes:

- Incumprimento de prazo de vencimento e/ou de outras cláusulas acordadas entre as partes;
- Dificuldades financeiras do devedor;
- Probabilidade de falência do devedor.

Sempre que se verifiquem estes indícios é analisada a existência de perdas por imparidade, que é determinada pela diferença entre a quantia escriturada do ativo e o seu correspondente valor recuperável.

As perdas por imparidade são registadas em resultados na rubrica "Provisões e imparidades de contas a receber" no período em que são determinadas.

Subsequentemente, se o montante da perda por imparidade diminui esta é revertida por resultados, e registada na rubrica "Outros rendimentos operacionais".

### 2.12. Saldos e transações expressos em moeda estrangeira

As transações em outras divisas que não Euro são registadas às taxas em vigor na data da transação.

Em cada data de relato, os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Euro utilizando as taxas de câmbio vigentes naquela data.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data das cobranças, dos pagamentos ou à data de relato, são registadas como rendimentos e gastos na demonstração dos resultados do exercício.

### 2.13. Classificação da demonstração da posição financeira

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data de relato são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes.

### 2.14. Ativos e passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas. Os passivos contingentes são divulgados exceto se a possibilidade de existir um exfluxo de recursos, englobando benefícios económicos, for remota.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas. Os ativos contingentes são divulgados quando é provável a existência de um influxo económico futuro.

### 2.15. Política de gestão de risco

No desenvolvimento da sua atividade o Grupo encontra-se exposto a uma variedade de riscos: risco de mercado (incluindo risco de taxa de câmbio, risco de taxa de juro), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo é focado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e procura minimizar os efeitos adversos que daí advêm para o seu desempenho financeiro.

A gestão de risco do Grupo é controlada pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra em conjunto com o Grupo Bankinter, de acordo com políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. Nesse sentido, o Conselho de Administração tem definido por escrito os principais princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas para algumas áreas, como sejam a cobertura de risco de taxa de câmbio, risco de taxa de juro e risco de crédito.

#### a) Risco de taxa de câmbio

A atividade operacional do Grupo é desenvolvida em Portugal e, conseqüentemente, a grande maioria das suas transações são mantidas em Euros. A política de cobertura deste risco específico passa por evitar, sempre que possível, a contratação de serviços expressos em divisas que não o Euro.

A atividade do Grupo não se encontra "per si" exposta a este risco.

#### b) Risco de crédito

O risco de crédito do Grupo resulta essencialmente do risco de crédito dos lojistas dos centros comerciais geridos pelo Grupo e das restantes dívidas de terceiros. O acompanhamento do risco de crédito dos lojistas dos centros comerciais, é efetuado pela adequada avaliação de risco efetuada antes da aceitação de lojistas nos centros comerciais e pelo adequado acompanhamento dos limites de crédito atribuídos a cada lojista.

#### c) Risco de liquidez

As necessidades de tesouraria são geridas pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra, que de uma forma adequada e oportuna, gere os excessos e défices de liquidez de cada uma das empresas do Grupo. As necessidades pontuais de tesouraria são cobertas pelo controlo das contas a receber e pela manutenção de adequados limites de crédito acordados pelo Grupo com entidades bancárias.

#### d) Risco de taxa de juro

As receitas e "cash-flows" do Grupo são influenciadas pela variação de taxas de juro, na medida em que as disponibilidades da Empresa e os eventuais financiamentos concedidos a outras empresas do Grupo, se encontram dependentes da evolução das taxas de juro em Euro, as quais têm, historicamente, uma volatilidade baixa.

Em financiamentos de longo prazo, como forma de cobrir a eventual variação de taxa de juro a longo prazo, o Grupo contrata, sempre que apropriado, instrumentos financeiros derivados de cobertura de taxa de juro ("swaps", "zero cost collars" ou "caps"). Em algumas situações optou-se por fixar a taxa de juro dos financiamentos.

#### **Análise de Sensibilidade da Taxa de Juro**

A análise de sensibilidade abaixo foi calculada com base na exposição às taxas de juro para os instrumentos financeiros (derivados e não derivados) existentes no período em análise. Para os ativos e passivos com taxa variável, foram considerados os seguintes pressupostos:

- As alterações nas taxas de juro do mercado afetam o montante de juros a receber ou a pagar, dos instrumentos financeiros indexados a taxas variáveis e, no caso de taxas fixas contratadas no período em análise, as alterações da taxa de juro afetam também esta componente;

- No caso de instrumentos designados para cobertura do justo valor, quando as alterações no justo valor do instrumento coberto e do instrumento de cobertura atribuíveis a movimentos de taxa de juro são compensadas quase por completo na demonstração dos resultados no mesmo exercício, estes instrumentos financeiros também não são considerados como expostos ao risco de taxa de juro;
- As alterações nas taxas de juro do mercado afetam o justo valor dos derivados de cobertura;
- O justo valor dos instrumentos financeiros derivados ("swaps", "zero cost collars" ou "caps") e de outros ativos e passivos financeiros é estimado descontando para o momento presente os fluxos de caixa futuros às taxas de juro de mercado existentes no final de cada ano, e assumindo uma variação paralela nas curvas das "yields"; e,
- Para efeitos da análise da sensibilidade, essa análise é realizada com base em todos os instrumentos financeiros existentes durante o exercício.

As análises de sensibilidade pressupõem a manipulação de uma variável mantendo todas as outras constantes. Na realidade, este pressuposto dificilmente se verifica, e as alterações em alguns dos pressupostos poderão estar correlacionadas.

Se as taxas de juro variassem 100 pontos base superiores e todas as outras variáveis permanecessem constantes, pressuposto que dificilmente ocorrerá dada a correlação com outras variáveis, o impacto no resultado líquido e nas outras reservas do Grupo teria sido o seguinte:

	31.12.2025		31.12.2024	
	-100 p.b.	+100 p.b.	-100 p.b.	+100 p.b.
Resultado Líquido (1)	289,994	(289,994)	260,236	(260,236)

(1) devido essencialmente à exposição do Grupo às taxas de juro nos seus empréstimos de taxa variável;

## 2.16. Classes de ativos e passivos financeiros

Os ativos e passivos financeiros, de acordo com as políticas descritas na Nota 2.4, foram classificados como segue:

### Ativos Financeiros

	Notas	Ativos financeiros registados pelo custo amortizado
A 31 de dezembro de 2025		
Ativos correntes		
Clientes	5	363,510
Outras dividas de terceiros	6	206,612
Caixa e depósitos bancários	8	7,664,299
		<u>8,234,421</u>
A 31 de dezembro de 2024		
Ativos correntes		
Clientes	5	140,575
Outras dividas de terceiros	6	203,751
Caixa e equivalentes de caixa	8	9,453,854
		<u>9,798,180</u>

## Passivos Financeiros

		<b>Valor contabilístico</b>	<b>Justo valor</b>
		Passivos registrados pelo custo amortizado	Level 2
	Notas		
A 31 de dezembro de 2025			
Passivos não correntes:			
Empréstimos bancários	10	96,904,236	97,308,490
Outros credores não correntes	12	<u>1,700,290</u>	
		<u>98,604,526</u>	
Passivos correntes			
Fornecedores	14	1,393,970	
Outras dividas a terceiros	16	<u>484,277</u>	
		<u>1,878,247</u>	
		<u>100,482,773</u>	
A 31 de dezembro de 2024			
Passivos não correntes:			
Empréstimos bancários	10	96,513,070	96,075,684
Outros credores não correntes	12	<u>1,714,900</u>	
		<u>98,227,970</u>	
Passivos correntes			
Fornecedores	14	779,487	
Outras dividas a terceiros	16	<u>521,484</u>	
		<u>1,300,971</u>	
		<u>99,528,941</u>	

### 2.17. Julgamentos e estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram utilizadas estimativas que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como as quantias reportadas de rendimentos e gastos durante o período de reporte.

As estimativas foram determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso e bem assim na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de relato, não foram considerados nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras consolidadas, serão corrigidas em resultados de forma prospectiva, conforme disposto pela IAS 8.

As principais estimativas utilizadas pelo Grupo, respeitam à mensuração pelo justo valor, nomeadamente em relação a propriedades de investimento, como segue:

#### a) Propriedades de investimento

As propriedades de investimento em operação são registadas pelo seu justo valor determinado pela avaliação efetuada por entidades especializadas independentes. Essas avaliações são baseadas em vários pressupostos, incluindo a estimativa futura de ganhos e perdas de cada propriedade e a utilização de uma taxa de desconto apropriada.

As propriedades de investimento em desenvolvimento são mensuradas ao custo; o Grupo segue o procedimento de, numa base anual, avaliar a sua realização, através de avaliações efetuadas por entidades especializadas independentes e/ou análises efetuadas internamente, nas quais são considerados os “cash-flows” líquidos esperados dessas propriedades.

## b) Outros ativos e passivos

Em relação a outros ativos e passivos, como seja o IVA a ser reembolsado pelas autoridades fiscais e os processos legais e fiscais que estejam refletidos nas demonstrações financeiras da empresa, o Conselho de Administração tem como procedimento consultar os seus departamentos legal e fiscal que obtêm pareceres de entidades terceiras para determinar a probabilidade de recebimento/pagamento desses valores, de forma a aferir acerca da necessidade de reconhecer eventuais perdas por imparidade ou provisões, consoante se trate de um ativo ou passivo.

Os principais pressupostos utilizados nas estimativas utilizadas pelo Grupo, encontram-se divulgados nas notas correspondentes do anexo.

## 2.18. Eventos subsequentes

Os eventos após a data do relato que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam a essa data (“adjusting events”) são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do relato que proporcionem informação sobre condições que ocorram após essa data (“non adjusting events”) são divulgados nas demonstrações financeiras consolidadas, se materiais.

## 3 SUBSIDIÁRIAS

A composição do grupo, as suas sedes sociais e a proporção do capital detido em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são as seguintes:

Firma	Sede Social	Percentagem de capital e direitos de voto detidos	
		31.12.2025	31.12.2024
<b>Empresa mãe</b>			
Atrium Bire, SIGI, S.A.	Maia (Portugal)	-	-
<b>Subsidiárias</b>			
Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Maia (Portugal)	100,00%	100,00%

## 4 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

	2025
	Propriedades de investimento em exploração
Saldo inicial	209.643.000
Adições	673.761
Varição no justo valor das propriedades de investimento entre anos (Nota 20):	
- Ganhos	280.239
Saldo final	210.597.000

	2024
	Propriedades de investimento
	em exploração
Saldo inicial	206.295.000
Adições	614.454
Varição no justo valor das propriedades de investimento entre anos (Nota 20):	
- Ganhos	2.733.546
Saldo final	<u>209.643.000</u>

A subsidiária é proprietária de um ativo denominado por Edifício Atrium Saldanha, localizado na Praça Duque de Saldanha em Lisboa, que compreende áreas de escritórios e de comércio, bem como um parque de estacionamento subterrâneo. O valor de mercado foi determinado em 210.597.000 Euros.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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:

	31.12.2025			31.12.2024		
	10 anos "discount rate"	10 anos "cap rate"	Montante	10 anos "discount rate"	10 anos "cap rate"	Montante
<b>Portugal:</b>						
Atrium Saldanha						
Galeria	8,50%	6,50%	49.932.000	8,34%	6,50%	49.097.000
Escritórios	7,25%	5,25%	144.502.000	7,09%	5,25%	143.732.000
Parque	7,25%	5,25%	<u>16.163.000</u>	7,09%	5,25%	<u>16.814.000</u>
			<u>210.597.000</u>			<u>209.643.000</u>

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 denominada por JLL (Jones Lang Lasalle).

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 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:
  - um aumento de 25 pontos base contribui para uma diminuição do justo valor no montante de 9.152.288 Euros e,
  - uma diminuição de 25 pontos base contribui para um aumento do justo valor no montante de 10.030.530 Euros.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Portugal	11,017,100	10,846,915	(1,954,847)	(1,635,367)
	11,017,100	10,846,915	(1,954,847)	(1,635,367)

## 5 CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Cientes correntes:		
Portugal	<u>614.886</u>	<u>353.997</u>
	614.886	353.997
Perdas por imparidade acumuladas de clientes (Nota 18)	<u>(251.376)</u>	<u>(213.422)</u>
	<u>363.510</u>	<u>140.575</u>

A exposição do Grupo ao risco de crédito é atribuível às contas a receber derivadas da sua atividade operacional. Os montantes apresentados no balanço encontram-se líquidos das perdas por imparidade acumuladas para cobranças duvidosas, que foram estimadas pelo Grupo de acordo com a sua experiência e com base na sua avaliação da conjuntura e envolvente económica. O Conselho de Administração entende que o valor contabilístico das contas a receber é próximo do seu justo valor. O Grupo não tem uma concentração significativa de risco de crédito, dado que o risco se encontra diluído por um vasto conjunto de clientes.

À data de relato a antiguidade dos saldos de Clientes é a seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
0-90 dias	242.826	101.308
90-180 dias	241.726	73.589
180-360 dias	1.404	26.728
+ 360 dias	128.930	152.372
	<u>614.886</u>	<u>353.997</u>

## 6 OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Adiantamentos a fornecedores	169.386	182.723
Outros	<u>37.226</u>	<u>21.028</u>
	<u>206.612</u>	<u>203.751</u>

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a rubrica de "Outras dívidas a terceiros" respeitava essencialmente a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades do Grupo. Em 31 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração entende que o valor contabilístico destas dívidas corresponde ao seu justo valor.

À data de relato a antiguidade dos saldos de outras dívidas de terceiros é a seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
0-90 dias	45.854	39.411
90-180 dias	<u>160.758</u>	<u>164.340</u>
	<u>206.612</u>	<u>203.751</u>

## 7 OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2025	31.12.2024
Juros a receber	9,032	27,211
Rendas a faturar	65,723	27,344
Indemnização Claraboia (Nota 21)	1,749,866	-
Outros	221,244	182,469
	<u>2,045,865</u>	<u>237,024</u>

O valor de 1.749.886 Euros corresponde ao valor a receber por parte da seguradora, em resultado do evento ocorrido na madrugada do dia 20 de março, em que ventos fortes associados à denominada "Depressão Martinho", que provocaram danos significativos na cobertura do Edifício Atrium Saldanha e que, por isso mesmo, originaram um investimento adicional para a reparação da claraboia, do qual 90% do valor se encontra coberto pela seguradora. Adicionalmente, na zona da galeria houve a necessidade de emitir notas de crédito referente ao período em que as lojas estiveram fechadas (20 de março a 20 de abril), sendo que a maioria do valor também se encontra coberto pela seguradora.

No que se refere à rubrica de outros, esta apresenta um valor de 221.244 Euros (2024: 182.469 Euros), que é maioritariamente constituído pelo diferimento dos custos relacionados com o fee de gestão do ativo e dos seguros no valor de 32.096 Euros e 37.571 Euros, respetivamente. A variação face ao ano anterior é, essencialmente, justificada pelo valor a receber referente ao management cost fee no valor de 115.708 Euros (2024: 93.175 Euros), dado que a Atrium Saldanha possui um colaborador para a gestão do condomínio e, neste momento, aguarda a emissão de uma nota de crédito pela Sierra Portugal, S.A. referente aos custos com o pessoal debitados.

## 8 CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o detalhe de caixa e depósitos bancários era o seguinte:

	31.12.2025	31.12.2024
Numerário	31.033	4.702
Depósitos bancários	1.639.620	2.099.556
Aplicações de tesouraria	4.000.000	5.300.000
Caixa e seus equivalentes	5.670.653	7.404.257
Depósitos bancários-cauções lojistas	1.993.646	2.049.596
Caixa e depósitos bancários	<u>7.664.299</u>	<u>9.453.854</u>

O montante de 1.993.646 Euros em 31 de dezembro de 2025 corresponde às garantias prestadas pelos lojistas. Estes montantes recebidos dos lojistas estão classificados nas rubricas de "Outros credores não correntes" (Nota 12) e "Outras dívidas a terceiros" (Nota 16).

## 9 CAPITAL SOCIAL E RESERVAS LEGAIS

Em 31 de dezembro de 2025 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:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
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	<u>66,25%</u>	<u>66,25%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

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 16 de maio de 2024 foi deliberado em Assembleia Geral a cobertura de outras variações no capital próprio no valor de 173.982 Euros, a distribuição de dividendos no valor de 2.333.616 Euros, dos quais 2.099.266 do resultado líquido e 234.500 Euros de reservas livres e um reembolso de ágio no valor de 1.266.384 Euros.

No dia 28 de maio de 2025 foi deliberado em Assembleia Geral a distribuição de dividendos no valor de 2.938.347 Euros e um reembolso de ágio no valor de 2.151.653 Euros.

A 31 de dezembro de 2025, a rubrica de prémio de emissão ascende a 57.808.127 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.

## 10 EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os empréstimos bancários obtidos tinham o seguinte detalhe:

	Entidade financiadora	31.12.2025		31.12.2024		Vencimento	Tipo de amortização	
		Montante utilizado		Montante utiliza				
		Limite	Não Corrente	Limite	Não Corrente			
Empréstimos bancários:								
Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, 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			(243,316)	(634,482)				
			<u>96,904,236</u>	<u>96,513,070</u>				

(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.

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.

Os "covenants" do financiamento, em 31 de dezembro de 2025, foram cumpridos, pelo que se mantém inalterado o plano de reembolso do empréstimo.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os empréstimos e os respetivos juros têm o seguinte plano de reembolso definido:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Capital	Juros	Capital	Juros
Ano N+1	-	2.913.195	-	3.222.028
Ano N+2	97.147.552	2.655.852	-	3.248.042
Ano N+3	-	-	97.147.552	3.244.424
	<u>97.147.552</u>	<u>5.569.047</u>	<u>97.147.552</u>	<u>9.714.494</u>

## 11 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.

	01.01.2025	31.12.2025
Empréstimos bancários	97.147.552	97.147.552
	<u>97.147.552</u>	<u>97.147.552</u>

	01.01.2024	31.12.2024
Empréstimos bancários	97.147.552	97.147.552
	<u>97.147.552</u>	<u>97.147.552</u>

## 12 OUTROS CREDITORES NÃO CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2025	31.12.2024
Depósitos de rendas de lojistas (Nota 8)	1.700.290	1.714.900
	<u>1.700.290</u>	<u>1.714.900</u>

## 13 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

Em resultado das alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014 de 31 de dezembro, que alterou o artigo 87.º do Código do IRC, a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas foi fixada, a partir de 2015 inclusive e até 2024, em 21%. No ano de 2025, com base na Lei n.º 45-A/2024 de 31 de dezembro, a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas passará a ser de 20%.

Adicionalmente, e conforme previsto na Lei n.º 64/2025, de 7 de novembro, será aplicado um regime transitório de redução progressiva das taxas gerais de IRC, a partir de 1 de janeiro de 2026, que se estenderá até 2028:

- Taxa de 19%, nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026;
- Taxa de 18%, nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027;
- Taxa de 17%, nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2028.

Relativamente à tributação adicional em sede de imposto sobre o rendimento sobre as pessoas coletivas, artigo 87.º-A do Código do IRC, a tributação mantém-se em 3% para entidades com um lucro tributável entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros; 5% para entidades com um lucro tributável entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros e 9% para entidades com um lucro tributável superior a 35.000.000 Euros.

Nos termos do Código de IRC, a Empresa encontra-se sujeita adicionalmente a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos, às taxas previstas.

As Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) constituídas de acordo com a legislação nacional, embora sujeitas às regras gerais de tributação constantes do Código do IRC (CIRC), encontram-se abrangidas pelo disposto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Assim o lucro tributável destas entidades é apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, havendo exclusão de tributação de alguns rendimentos, designadamente os rendimentos de capitais, tal como referidos no artigo 5.º do Código do IRS, os rendimentos prediais, referidos no artigo 8.º do Código do IRS e as Mais-valias, tal como previstas no artigo 10.º do Código do IRS, salvo quando os mesmos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime claramente mais favorável.

Nos termos da Circular n.º 6/2015 da Autoridade Tributária e Aduaneira não deverão igualmente ser consideradas as mais-valias e menos-valias potenciais, os rendimentos e as perdas decorrentes da aplicação do método do justo valor a instrumentos financeiros e a imóveis e os ganhos e perdas cambiais.

Por outro lado, são também de excluir, para efeitos do apuramento lucro tributável, os gastos diretamente relacionados com os rendimentos excluídos de tributação e os previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC.

Após esta forma de apuramento, recai sobre a matéria coletável sujeita a tributação a taxa geral de IRC, que até 2024 era de 21% e a partir de 2025 passou a ser de 20%, não lhes sendo aplicável a derrama municipal nem a derrama estadual.

Os prejuízos fiscais apurados pelas SIGI seguem as mesmas regras de dedutibilidade das sociedades tributadas pelo regime geral, previsto no artigo 52.º do Código do IRC.

A empresa-mãe é residente em Portugal e enquadra-se no regime das SIGI's, aplicando-se as regras acima referidas.

A subsidiária Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A. é um organismo de investimento coletivo ("OIC") do tipo organismo de investimento imobiliário ("OII") sob a forma de sociedade de investimento coletivo (SIC). E, como tal, o regime fiscal dos organismos de investimento coletivo encontra-se regulamentado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, onde é estabelecido a aplicabilidade do método de tributação "à saída" relativamente aos rendimentos auferidos pelos investidores. O lucro tributável apurado é tributado em IRC à taxa geral, não sendo, em regra, considerado no seu apuramento os seguintes rendimentos e gastos:

- Os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e respetivos gastos associados, descritos nos artigos 5.º, 8º e 10.º do Código de IRS, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.
- Os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do OIC.
- Os gastos não dedutíveis previstos no artigo 23.º do Código de IRC.

Aplica-se também ao OIC as taxas de tributação autónoma previstas no artigo 88.º do Código de IRC, no entanto está isento de derrama municipal e derrama estadual.

O Grupo reconhece nas suas demonstrações financeiras consolidadas o efeito fiscal das diferenças temporárias entre ativos e passivos numa base contabilística e fiscal, tendo as mesmas sido reconhecidas em 31 de dezembro de 2025 com base na taxa de imposto de 17%, dado que não é expectável que estes impostos se revertam num futuro próximo.

No final do exercício foi efetuada uma revisão dos prejuízos fiscais suscetíveis de serem recuperados no futuro, tendo sido unicamente reconhecidos os ativos por impostos diferidos associados aos prejuízos fiscais suscetíveis de recuperação futura.

Não foram registados os correspondentes ativos por impostos diferidos por não existirem expectativas concretas da sua recuperação, devido ao regime fiscal das SIGI's e das SIC's em que as Empresas se enquadram.

	Prejuízo fiscal
Prejuízos fiscais para os quais não foram registados ativos por impostos diferidos:	
Portugal:	
Sem limite de data	3,062,946

A reconciliação numérica entre o gasto de imposto e o produto do lucro tributável pela taxa de imposto é como segue:

	2025	2024
Resultado antes de imposto	5,390,907	7,260,689
Gastos não aceites para efeitos fiscais:		
Gastos e perdas associados à obtenção de rendimentos excluídos de tributação	7,390,429	7,745,669
Imparidade e outras provisões não aceites fiscalmente (Nota 18)	122,256	60,502
Outras	431,984	74,804
Rendimentos não tributáveis:		
Rendimentos excluídos de tributação (Nota 19)	(13,240,132)	(12,992,411)
Ganhos da variação de justo valor (Nota 20)	(280,239)	(2,733,546)
Reversão de perdas por imparidade tributadas (Nota 18)	(41,939)	(47,701)
Outras	(74,777)	(107,921)
Lucro tributável(+)/Prejuízo fiscal(-)	(301,511)	(739,915)
Prejuízos fiscais do ano corrente sem impostos diferidos ativos registados	301,511	739,915
Matéria coletável	-	-
Taxa de imposto sobre o rendimento	20.00%	21.00%
	-	-
Insuficiência de estimativa de imposto	10	-
Imposto corrente	10	-

## 14 FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2025	31.12.2024
	Corrente	Corrente
Fornecedores conta corrente	909.980	603.523
Fornecedores de investimentos	483.990	175.963
	<u>1.393.970</u>	<u>779.487</u>

Em 31 de dezembro de 2025 esta rubrica respeita a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades do Grupo. Em 31 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração entende que o valor contabilístico destas dívidas correspondente aproximadamente ao seu justo valor.

O saldo de fornecedores, acima referido, apresenta os seguintes prazos de vencimentos:

	31.12.2025	31.12.2024
Corrente:		
0-90 dias	1.393.970	779.487
	<u>1.393.970</u>	<u>779.487</u>

## 15 ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	Corrente	Corrente	Corrente	Corrente
Imposto sobre o rendimento	6.342	6.015	4.150	7.450
Imposto sobre o valor acrescentado	91.126	65.592	519	65.442
Contribuições para a Segurança Social	-	6.163	-	7.798
Outros Impostos	-	33.053	-	35.066
	<u>97.467</u>	<u>110.822</u>	<u>4.668</u>	<u>115.756</u>

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais das sociedades com sede em Portugal, estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais das sociedades portuguesas do ano de 2022 a 2025 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão.

O Conselho de Administração entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025.

## 16 OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2025	31.12.2024
Adiantamentos de clientes	166.882	50.936
Depósitos de rendas de lojistas (Nota 8)	293.355	308.209
Outros - outras dívidas a terceiros	24.040	162.339
	<u>484.277</u>	<u>521.484</u>

Em 31 de dezembro de 2025 a rubrica de "Outras dívidas a terceiros" respeitava essencialmente a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades do Grupo. O Conselho de Administração entende que, a 31 de dezembro de 2025, o valor contabilístico destas dívidas corresponde ao seu justo valor.

O saldo de outras dívidas a terceiros, acima referido, apresenta os seguintes prazos de vencimentos:

	31.12.2025	31.12.2024
Corrente:		
0-90 dias	435.031	420.307
90-180 dias	37.236	23.464
+ 180 dias	12.010	77.713
	<u>484.277</u>	<u>521.484</u>

## 17 OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2025	31.12.2024
Serviços de terceiros a liquidar	613,503	510,836
Comissões	52,331	38,089
Remunerações a liquidar	5,076	11,710
Imobilizado a faturar por terceiros	1,937,248	1,937,248
Encargos financeiros a liquidar	593,468	674,366
Descontos em rendas a liquidar	21,084	49,048
Rendas fixas e despesas comuns debitadas antecipadamente	817,016	785,460
Margem de condomínio	123,611	123,354
Seguros	267	679
Imposto municipal sobre imóveis a liquidar	242,557	233,346
Outros	61	-
	<u>4,406,222</u>	<u>4,364,136</u>

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o montante de 1.937.248 Euros respeita à estimativa efetuada pelo Conselho de Administração para encargos assumidos com os investimentos a efetuar em propriedades de investimento e cujas faturas ainda não tinham sido rececionadas naquelas datas.

## 18 PROVISÕES E PERDAS POR IMPARIDADE EM CONTAS A RECEBER

O movimento ocorrido nas perdas por imparidade em contas a receber durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi o seguinte:

	31.12.2025			Saldo em 31.12.2025
	Saldo em 31.12.2024	Reforço e anulações	Utilizações e transferências	
Perdas de imparidade em contas a receber:				
Clientes (Nota 5)	213,422	80,316	(42,362)	251,376
	<u>213,422</u>	<u>80,316</u>	<u>(42,362)</u>	<u>251,376</u>

	31.12.2024			
	Saldo em 31.12.2023	Reforço e anulações	Utilizações e transferências	Saldo em 31.12.2024
Perdas de imparidade em contas a receber:				
Clientes (Nota 5)	200.621	12.801	-	213.422
	200.621	12.801	-	213.422

As perdas por imparidade em contas a receber estão deduzidas ao valor do correspondente ativo.

## 19 PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As prestações de serviços no exercício de 2025 e 2024 foram como segue:

	2025	2024
Prestações de serviços:		
Rendas fixas	9,673,502	9,427,582
Rendas variáveis	70,848	123,746
Aluguer de espaços comuns	241,723	218,684
Despesas comuns	1,902,406	2,000,948
Serviços de gestão e administração	4,808	13,130
Exploração de parques de estacionamento	1,031,028	1,076,904
Outros	121,953	131,417
	13,046,268	12,992,411

## 20 VARIAÇÃO DE VALOR DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

O detalhe da variação de valor das propriedades de investimento no exercício de 2025 e 2024 é o seguinte:

	2025	2024
Variação de justo valor entre anos (Nota 4):		
- Ganhos	280.239	2.733.546
	280.239	2.733.546

## 21 OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

Os outros rendimentos operacionais reconhecidos no exercício de 2025 e 2024 são os seguintes:

	2025	2024
Indemnização Claraboia (Nota 7)	1,749,866	-
Outros	56	425
	1,749,922	425

## 22 FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos no exercício de 2025 e 2024 são os seguintes:

	2025	2,024
Trabalhos especializados	1,099,795	1,106,960
Energia e fluídos	432,291	419,339
Seguros	91,464	117,232
Subcontratos	1,103,378	1,189,045
Publicidade	124,649	135,808
Manutenção e reparação	673,643	730,528
Honorários (Comissões OIC)	369,227	350,466
Outros	207,722	162,077
	<u>4,102,169</u>	<u>4,211,455</u>

A rubrica de trabalhos especializados apresenta um valor de 1.099.795 Euros (2024: 1.106.960 Euros) e é, maioritariamente, composta por serviços legais, de consultoria e de gestão de ativos. No que se refere à rubrica de subcontratos no valor de 1.103.378 Euros (2024: 1.189.045 Euros) os custos estão, maioritariamente, relacionados com serviços de vigilância e segurança e de limpeza e higiene.

Os honorários totais faturados pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas relativamente à Empresa e sua subsidiária ascenderam a 34.730 Euros.

## 23 OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros gastos operacionais no exercício de 2025 e 2024 é a seguinte:

	2025	2024
Imposto sobre imóveis	242,557	233,346
Imposto de selo	124,143	121,615
Taxas	41,856	7,475
IVA não dedutível	87,477	87,595
Outros	1,676,889	2,671
	<u>2,172,922</u>	<u>452,702</u>

O aumento registado na rubrica de outros é, maioritariamente, justificada pelo valor de 1.672.801 referente aos custos incorridos na sequência do evento ocorrido na madrugada do dia 20 de março, em que ventos fortes associados à denominada "Depressão Martinho" provocaram danos significativos na cobertura do Edifício Atrium Saldanha e que, por isso mesmo, originou a um investimento adicional para a reparação da claraboia de cerca de 2 milhões de euros, do qual 90% do valor se encontra coberto pela seguradora (Nota 7 e 21).

## 24 RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros, no exercício de 2025 e 2024 têm a seguinte composição:

	2025	2.024
Gastos:		
Juros suportados	2.955.678	3.354.278
Outros	400.708	432.587
	<u>3.356.386</u>	<u>3.786.865</u>
Rendimentos:		
Juros obtidos	72.475	107.496
	<u>72.475</u>	<u>107.496</u>
Resultados financeiros	<u><u>3.283.911</u></u>	<u><u>3.679.369</u></u>

## 25 LOCAÇÕES OPERACIONAIS

Nas locações operacionais em que o Grupo age como locador, os pagamentos mínimos de locação (remunerações fixas) reconhecidos como proveitos, durante o período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, ascenderam a 9.867.365 Euros e 9.427.582 Euros, respetivamente (Nota 19).

Adicionalmente, à data de 31 de dezembro de 2025, o Grupo tinha celebrado, como locador, contratos de locação operacional, cujos pagamentos mínimos de locação (remunerações fixas) se vencem como segue:

	2025	2024
Locações Operacionais		
Vencíveis em N+1	2.779.376	2.254.415
Vencíveis em N+2	2.149.389	1.936.136
Vencíveis em N+3	1.579.089	1.593.921
Vencíveis em N+4	1.342.033	1.162.745
Vencíveis em N+5	890.955	963.332
Vencíveis após N+5	1.043.834	1.266.130
Contratos renovados automaticamente	6.284.940	5.954.268
	<u>16.069.616</u>	<u>15.130.947</u>

## 26 PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante o exercício de 2025 e 2024 podem ser detalhados como segue:

	Saldos					
	Contas a receber		Fornecedores		Outras dívidas a terceiros	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Sierra Portugal, S.A.	32,096	36,369	554,736	4,396	28,858	275,579
Sierra IG, SGOIC, S.A.	-	-	-	-	48,873	46,011
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	-	-	110,415	-	-	53,006
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	11,661	22,746	-	-	-	-
	<u>43,757</u>	<u>59,115</u>	<u>665,151</u>	<u>4,396</u>	<u>77,731</u>	<u>374,596</u>

	Transações	
	Serviços obtidos	
	2025	2024
Sierra Portugal, S.A.	952,262	824,838
Sierra IG, SGOIC, S.A.	285,648	272,268
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	272,422	265,411
	<u>1,510,332</u>	<u>1,362,517</u>

## 27 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.

## 28 RESULTADOS POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os resultados básicos por ação correspondem ao resultado líquido dividido pelo número médio ponderado de ações ordinárias da Atrium Bire, SIGI, S.A. durante o período, tendo sido calculado como segue:

	2025	2024
(Prejuízo)/Lucro considerado para calcular o resultado básico por ação (resultado líquido do ano)	5.390.897	7.260.690
Número de ações	37.000.000	37.000.000
Resultado por ação (Euro)	<u>0,15</u>	<u>0,20</u>

## 29 EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não ocorreram outros eventos materialmente relevantes, além do acima mencionado, que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro do Grupo e que, conseqüentemente, devam ser objeto de referência.

## 30 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 26 de março de 2026. Contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Maia, 26 de março de 2026

### O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

---

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

---

Luis Mota Duarte

---

Pedro Maria Sagüés González-Estrada

---

Vítor Freitas Duarte

# Atrium BIRE, SIGI, S.A.

## DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DEZEMBRO 2025 E 31 DEZEMBRO 2024

Montantes expressos em Euro

ATIVO	Notas	31.12.2025	31.12.2024
<b>ATIVOS NÃO CORRENTES:</b>			
Participações financeiras	3	106.118.675	106.118.675
Total de ativos não correntes		106.118.675	106.118.675
<b>ATIVOS CORRENTES:</b>			
Estado e outros entes publicos	10	6.492	4.150
Outros ativos financeiros	4	46.190	56.533
Caixa e depósitos bancários	5	641.116	1.352.709
Total de ativos correntes		693.798	1.413.392
Total do ativo		106.812.473	107.532.067
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital subscrito	6	37.000.000	37.000.000
Prémios de Emissão	6	57.808.127	59.959.780
Reserva legal	6	7.400.000	7.400.000
Resultado líquido do exercício	6	4.282.954	2.938.347
Total do capital próprio		106.491.081	107.298.127
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Estado e outros entes publicos	9	50.354	37.621
Outros passivos correntes	7	271.038	196.319
Total de passivos correntes		321.392	233.940
Total do passivo		321.392	233.940
Total do passivo e capital próprio		106.812.473	107.532.067

O anexo faz parte integrante desta demonstração da posição financeira do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Atrium BIRE, SIGI, S.A.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS DOS PERIODOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO 2025 E 2024

Montantes expressos em Euro

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31.12.2025	31.12.2024
Gastos operacionais:			
Fornecimentos e serviços externos	10	(652.799)	(652.665)
Gastos com o pessoal	11	(22.857)	(22.857)
Outros gastos operacionais	12	<u>(141.187)</u>	<u>(142.730)</u>
Total de gastos operacionais		<u>(816.843)</u>	<u>(818.252)</u>
Resultados operacionais		<u>(816.843)</u>	<u>(818.252)</u>
Resultados financeiros:			
Juros e rendimentos similares obtidos	13	9.797	16.599
Resultados relativos a investimentos	13	<u>5.090.000</u>	<u>3.740.000</u>
Resultado antes de impostos		<u>4.282.954</u>	<u>2.938.347</u>
Imposto sobre o rendimento	8	-	-
Resultado depois de impostos		<u>4.282.954</u>	<u>2.938.347</u>
Resultado líquido do exercício		<u>4.282.954</u>	<u>2.938.347</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração dos resultados por naturezas do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Atrium BIRE, SIGI, S.A.

## DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS PERÍODOS FINDOS

EM 31 DEZEMBRO 2025 E 2024

Montantes expressos em Euro

	Notas	Capital social	Prémio de emissão	Reserva legal	Outras variações no capital próprio	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
Posição em 1 de janeiro de 2024		37.000.000	61.226.165	7.400.000	(173.983)	234.350	2.273.248	107.959.780
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2023		-	-	-	-	2.273.248	(2.273.248)	-
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	2.938.347	2.938.347
Resultado integral		-	-	-	-	-	2.938.347	2.938.347
Operações com detentores de capital no período								
Dividendos distribuídos		-	-	-	-	(2.099.265)	-	(2.099.265)
Cobertura de outras variações no capital próprio		-	-	-	173.983	(173.983)	-	-
Distribuição de reservas		-	-	-	-	(234.350)	-	(234.350)
Reembolso de ágio		-	(1.266.385)	-	-	-	-	(1.266.385)
Posição em 31 dezembro 2024		37.000.000	59.959.780	7.400.000	-	-	2.938.347	107.298.127
Posição em 1 de janeiro de 2025		37.000.000	59.959.780	7.400.000	-	-	2.938.347	107.298.127
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2024	6	-	-	-	-	2.938.347	(2.938.347)	-
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	4.282.954	4.282.954
Resultado integral		-	-	-	-	-	4.282.954	4.282.954
Operações com detentores de capital no período								
Dividendos distribuídos	6	-	-	-	-	(2.938.347)	-	(2.938.347)
Reembolso de ágio	6	-	(2.151.653)	-	-	-	-	(2.151.653)
Posição em 31 dezembro 2025		37.000.000	57.808.127	7.400.000	-	-	4.282.954	106.491.081

O anexo faz parte integrante desta demonstração das alterações no capital próprio do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Atrium BIRE, SIGI, S.A.

## DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL DOS PERIODOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO 2025 E 2024

Montantes expressos em Euro

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado líquido do período		4.282.954	2.938.347
Varição no justo valor dos instrumentos financeiros derivados de cobertura		-	-
Imposto diferido relativo à variação no justo valor dos instrumentos financeiros derivados		-	-
Outros		-	-
Outro rendimento integral do período		-	-
Total rendimento integral do período		<u>4.282.954</u>	<u>2.938.347</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração do rendimento integral do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Atrium BIRE, SIGI, S.A.

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

	NOTAS	2025	2024
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Pagamentos a fornecedores		(417.916)	(665.633)
Pagamentos ao pessoal		(34.084)	(11.905)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>			
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(452.000)	(677.538)
Outros recebimentos/pagamentos		(2.343)	(4.150)
		(277.399)	(3.510)
<b>Fluxos das atividades operacionais [1]</b>		<b>(731.742)</b>	<b>(685.198)</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Juros e rendimentos similares		20.149	16.599
Dividendos recebidos	13	5.090.000	3.740.000
<b>Fluxos das atividades de investimento [2]</b>		<b>5.110.149</b>	<b>3.756.599</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio	6	(2.151.653)	(1.266.384)
Dividendos	6	(2.938.347)	(2.333.616)
<b>Fluxos das atividades de financiamento [3]</b>		<b>(5.090.000)</b>	<b>(3.600.000)</b>
<b>Varição de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]</b>		<b>(711.593)</b>	<b>(528.599)</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	5	<b>1.352.709</b>	<b>1.881.308</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	5	<b>641.116</b>	<b>1.352.709</b>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Atrium Bire, SIGI, S.A.

## Anexo às demonstrações financeiras individuais em 31 de dezembro de 2025

*(Montantes expressos em Euro)*

### 1 NOTA INTRODUTÓRIA

A Atrium Bire, SIGI., S.A. ("Empresa"), é uma sociedade anónima, com sede em Lugar do 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-lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro de 2019. 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 7.º do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 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 Empresa não tem colaboradores afetos à sua atividade, sendo os serviços administrativos e técnicos assegurados pela Sierra Portugal, S.A., sociedade pertencente ao Grupo Sonae Sierra.

As demonstrações financeiras anexas são apresentadas em Euros dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que a Empresa opera.

A Empresa detém 100% das ações da sociedade Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

A Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A. é proprietária do ativo denominado Edifício Atrium Saldanha, localizado na Praça Duque de Saldanha em Lisboa, Portugal, e que compreende áreas de escritórios e de comércio, bem como um parque de estacionamento subterrâneo. O ativo tem uma área bruta locável de aproximadamente 32.000m<sup>2</sup> e uma ocupação próxima de 100%. É um edifício de uso misto que, atualmente, conta com mais de 100 inquilinos e a maior parte do uso está concentrado em escritórios. No final de 2025, a avaliação do Edifício Atrium Saldanha, efetuada por entidade especializada e independente, ascendia a 210.597.000 Euros.

Em 13 de abril de 2023 as ações representativas do capital social da Empresa foram admitidas à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access, gerido pela Euronext Lisbon.

É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma apropriada as operações da Empresa, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

## 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

### 2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras 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, mantidos de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

O Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade de a Empresa operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra, incluindo acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras, disponível sobre o futuro. Em resultado da avaliação efetuada, o Conselho de Administração concluiu que a Empresa dispõe de recursos adequados para manter as atividades, não havendo intenção de cessar as atividades no curto prazo, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras 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 2024. 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.

### Novas normas contabilísticas e seu impacto nas demonstrações financeiras anexas

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, 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 2025:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à IAS 21 – Os efeitos de alterações em taxas de câmbio – Lack of exchangeability	Esta emenda publicada pelo IASB em agosto de 2023 define a abordagem para avaliar se uma moeda pode ou não ser trocada por outra moeda. Caso se conclua que a moeda não pode ser trocada por outra, indica como se determina a taxa de câmbio a aplicar e as divulgações adicionais necessárias.	01-Jan-25

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, decorrente da adoção das emendas acima referidas.

As seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda a IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2024 incluem alterações decorrentes dos resultados do processo de revisão de pós-implementação da IFRS 9 efetuado pelo IASB.	01-Jan-26
Emenda à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos relacionados com eletricidade dependente da natureza	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2024 inclui guidance e divulgações adicionais relacionadas com contratos de fornecimento de eletricidade provenientes de energias renováveis, bem como possibilidade de designar esses contratos como instrumentos de cobertura se cumprirem determinados requisitos.	01-Jan-26
Melhoramentos anuais das normas internacionais de relato financeiro (volume 11)	Corresponde essencialmente a emendas nas normas IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7.	01-Jan-26
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras	Esta norma substitui a norma IAS 1, inclui requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras para as entidades que reportam de acordo com IFRS.	01-Jan-27

Estas normas e emendas, apesar de aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia, não foram adotadas pela Empresa em 2025, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. Não se estima que da futura adoção das referidas emendas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras.

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
IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Esta norma permite que uma subsidiária elegível possa optar por divulgações reduzidas nas suas demonstrações financeiras preparadas em IFRS.	01-Jan-27
Emendas à IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Emenda publicada em agosto de 2025 inclui alterações às divulgações requeridas pela norma IFRS 19 devido a alterações posteriores a outras normas IFRS que não existiam ainda à data de publicação da IFRS 19.	01-Jan-27
Emenda à IAS 21 – Efeito de alterações em taxas de câmbio – conversão para moeda de apresentação de economia hiperinflacionária	Esta emenda publicada em novembro de 2025 clarifica que quando seja necessário converter demonstrações financeiras com uma moeda funcional de uma economia não hiperinflacionária para uma moeda de apresentação de uma economia hiperinflacionária sejam convertidos todos os ativos, passivos, rubricas de capital, proveitos e custos à taxa de câmbio de fecho do reporte (incluindo comparativos).	01-Jan-27

Estas normas não foram ainda adotadas (“endorsed”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. 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 anexas.

## 2.2. Investimentos Financeiros

Os investimentos financeiros em subsidiárias, encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido quando aplicável, de perdas por imparidade estimadas. As perdas por imparidade são determinadas por referência ao “Net Asset Value” (“NAV”) de cada participação financeira, por ser a metodologia normalmente aplicada no setor de atividade da Empresa.

### 2.3. Ativos e Passivos Financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são reconhecidos na demonstração da posição financeira quando a Empresa se torna parte das correspondentes disposições contratuais.

Os ativos financeiros são inicialmente registados pelo seu valor de aquisição, que é o justo valor, incluindo despesas de transação, exceto no caso dos ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados em que as despesas de transação são imediatamente registadas em resultados.

A Empresa desreconhece ativos financeiros quando: (i) os direitos contratuais aos seus fluxos de caixa expiram; (ii) transfere para outra entidade os riscos e benefícios significativos associados à posse dos mesmos ou; (iii) não obstante tenha retido parte, mas não substancialmente os riscos e benefícios significativos, e tenha transferido o controlo sobre os mesmos.

A Empresa desreconhece passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados;
- Ativos financeiros detidos até à maturidade;
- Empréstimos e contas a receber; e
- Ativos financeiros disponíveis para venda.

Os ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados respeitam essencialmente aos instrumentos financeiros derivados. A mensuração subsequente destes ativos financeiros é feita pelo justo valor, registado por contrapartida de resultados exceto se os mesmos reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura.

Os ativos financeiros detidos até à maturidade são os ativos financeiros com maturidade fixada e em relação aos quais a Empresa tem intenção e capacidade de manter até essa data. No caso concreto da Empresa, não existem ativos financeiros a classificar nesta categoria.

Os empréstimos e contas a receber, são originados no decurso normal das operações da Empresa, em relação aos quais não existe intenção de os negociar. Classificam-se nesta categoria as contas a receber de clientes e outras contas a receber, os empréstimos concedidos a terceiros e os depósitos bancários. A mensuração subsequente destes ativos financeiros é feita pelo custo amortizado de acordo com o método do juro efetivo.

Os ativos financeiros disponíveis para venda são os ativos financeiros que não sejam de classificar em nenhuma das categorias anteriores. No caso concreto da Empresa seriam de classificar nesta categoria investimentos em participações financeiras que não fossem passíveis de classificar como subsidiárias, associadas ou entidades conjuntamente controladas. À data destas demonstrações financeiras não existem ativos financeiros a classificar nesta categoria.

Os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- Passivos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados;
- Outros passivos financeiros.

Os passivos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados, correspondem unicamente aos instrumentos financeiros derivados. A mensuração subsequente destes passivos financeiros é feita pelo justo valor, registado por contrapartida de resultados, exceto se reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura.

Os outros passivos financeiros correspondem aos restantes passivos financeiros que não sejam de classificar na categoria anterior. Classificam-se nesta categoria os empréstimos bancários e outras contas a pagar, incluindo acionistas, e as contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar. A mensuração subsequente destes passivos financeiros é feita pelo custo amortizado de acordo com o método do juro efetivo.

a) Empréstimos concedidos a empresas do Grupo

Os empréstimos concedidos a empresas do Grupo são registados no ativo pelo custo amortizado, que usualmente não difere do respetivo valor nominal.

Os juros obtidos correspondentes são registados na demonstração dos resultados de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, encontrando-se os montantes vencidos e não recebidos à data da posição financeira, classificados na rubrica de "Outros ativos financeiros".

b) Outros ativos correntes

Os outros ativos correntes são registados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

c) Empréstimos

Os empréstimos são registados no passivo e mensurados pelo custo amortizado.

Eventuais despesas incorridas com a obtenção desses empréstimos, pagas usualmente antecipadamente aquando da emissão dos mesmos, designadamente as comissões bancárias e imposto do selo, assim como os encargos com juros e despesas similares, são reconhecidas pelo método do custo amortizado na demonstração dos resultados do exercício ao longo do período de vida desses empréstimos. As referidas despesas incorridas são apresentadas a deduzir à rubrica de "Financiamentos obtidos".

Os encargos financeiros com juros bancários e despesas similares (nomeadamente imposto do selo) são registados na demonstração dos resultados de acordo com o princípio de especialização dos exercícios encontrando-se os montantes vencidos e não liquidados à data de relato, classificados na rubrica de "Outros passivos financeiros".

d) Outros passivos correntes

Os outros passivos correntes são registados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes passivos financeiros não difere do valor nominal.

e) Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e depósitos bancários" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários, depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria, vencíveis a menos de três meses, e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante.

Estes ativos são mensurados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa, a rubrica de "Caixa e depósitos bancários", compreende também os descobertos bancários incluídos na posição financeira na rubrica de "Financiamentos obtidos".

## 2.4. Provisões

As provisões são reconhecidas, quando e somente quando, a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um evento passado e seja provável que para a resolução dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado. As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

As provisões para gastos de reestruturação são reconhecidas pela Empresa sempre que exista um plano formal e detalhado de reestruturação e que o mesmo tenha sido comunicado às partes envolvidas.

## 2.5. Ativos e passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras. Os passivos contingentes são divulgados no Anexo, exceto se for remota a possibilidade de existir um fluxo de recursos englobando benefícios econômicos futuros.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas divulgados no Anexo quando é provável a existência de um influxo econômico futuro.

## 2.6. Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do exercício é calculado com base nos resultados tributáveis da Empresa e considera a tributação diferida.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis (os quais diferem dos resultados contábilísticos) de acordo com as regras fiscais em vigor no local da sede da Empresa.

Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade de balanço e refletem as diferenças temporárias entre o montante dos ativos e passivos para efeitos de reporte contábilístico e os seus respetivos montantes para efeitos de tributação.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e anualmente avaliados, utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que esteja formal ou substancialmente emitida à data de relato.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para a sua utilização, ou nas situações em que existam diferenças temporárias tributáveis que compensem as diferenças temporárias dedutíveis no período da sua reversão. À data de cada relato é efetuada uma revisão desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura.

Os impostos diferidos são registados como gasto ou rendimento do exercício, exceto se resultarem de itens registados diretamente em capital próprio, situação em que o imposto diferido é também registado na mesma rubrica.

## 2.7. Classificação da demonstração da posição financeira

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data de relato são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes.

## 2.8. Rédito e especialização dos exercícios

Os dividendos são reconhecidos como rendimentos no exercício em que são atribuídos pelos sócios ou acionistas.

Os rendimentos e gastos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Nas rubricas de “Outros ativos financeiros” e “Outros passivos financeiros”, são registados os rendimentos e gastos imputáveis ao exercício corrente e cuja liquidação ou recebimento apenas ocorrerá em exercícios futuros, bem como os valores pagos e os recebidos que já ocorreram à data de relato, mas que respeitam a exercícios futuros, os quais serão imputadas aos resultados do exercício económico correspondente.

## 2.9. Saldos e transações expressos em moeda estrangeira

As transações em divisas que não Euro são registadas às taxas em vigor na data da transação.

Em cada data de relato, os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Euro utilizando as taxas de câmbio vigentes naquela data.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data da posição financeira, foram registados como rendimentos e gastos na demonstração dos resultados do exercício.

## 2.10. Política de gestão de risco

No desenvolvimento da sua atividade a Empresa encontra-se exposta a uma variedade de riscos: risco de mercado (incluindo risco de taxa de câmbio, risco de taxa de juro e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Empresa é focado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e procura minimizar os efeitos adversos que daí advêm para o seu desempenho financeiro.

A gestão de risco da Empresa é controlada pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra em conjunto com o Grupo Bankinter, de acordo com políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. Nesse sentido, o Conselho de Administração tem definido por escrito os principais princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas para algumas áreas, como sejam a cobertura de risco de taxa de câmbio, risco de taxa de juro e risco de crédito.

### a) Risco de taxa de câmbio

A atividade operacional da Empresa é desenvolvida em Portugal e conseqüentemente a grande maioria das suas transações são mantidas em Euros. A política de cobertura deste risco específico passa por evitar, na medida do possível, a contratação de serviços expressos em divisas.

A atividade da Empresa não se encontra “per si” exposta a este risco.

### b) Risco de liquidez

As necessidades de tesouraria são geridas pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra, que numa forma adequada e oportuna, gere os excessos e défices de liquidez em cada uma das empresas do Grupo Sonae Sierra. As necessidades pontuais de tesouraria são cobertas pelo controlo das contas a

receber e pela manutenção de adequados limites de crédito acordados pelo Grupo com entidades bancárias.

c) Risco de taxa de juro

As receitas e “cash-flows” da Empresa são influenciadas pela variação de taxas de juro, na medida em que as disponibilidades da Empresa e os eventuais financiamentos concedidos a outras empresas do Grupo, se encontram dependentes da evolução das taxas de juro em Euro, as quais têm, historicamente, uma volatilidade baixa.

Em financiamentos de longo prazo e como forma de cobrir a eventual variação de taxa de juro a longo prazo, a empresa contrata, sempre que apropriado, instrumentos financeiros derivados de cobertura de taxa de juro (“swaps”, “zero cost collars” ou “caps”). Em algumas situações optou-se por fixar a taxa de juro dos financiamentos.

## 2.11. Julgamentos e estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram utilizadas estimativas que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como as quantias reportadas de rendimentos e gastos durante o período de reporte.

As estimativas determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso e bem assim na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram considerados nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras, serão corrigidas em resultados de forma prospetiva, conforme disposto pela IAS 8.

Os principais pressupostos utilizados nas estimativas utilizadas pela Empresa, encontram-se divulgadas nas notas correspondentes do anexo.

## 2.12. Eventos subsequentes

Os eventos após a data da posição financeira que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data da posição financeira são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data da posição financeira que proporcionem informação sobre condições que ocorram após aquela data são divulgados no anexo às demonstrações financeiras se materiais.

## 3 PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Empresa detinha a seguinte participação em empresa do grupo:

	Percentagem do capital detido	31.12.2025				31.12.2024	
		Ativo	Passivo	Capital próprio	Resultado do exercício	Quantia escriturada	Quantia escriturada
<b>Empresas</b>							
ATRIUM SALDANHA-SIC IM.FEC,S.A.	100%	220.285.987	104.682.644	115.603.344	6.198.756	<u>106.118.675</u>	<u>106.118.675</u>
						<u>106.118.675</u>	<u>106.118.675</u>

Em 22 de setembro de 2022, a Empresa adquiriu 100% do capital da empresa Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (Ex. IMOSAL – Imobiliária do Saldanha, S.A.) que corresponde a 12.500.000 ações de valor nominal de 0,50 Euro cada.

A subsidiária é proprietária do ativo denominado 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.

#### 4 OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Juros a receber de empréstimos concedidos:		
ATRIUM SALDANHA-SIC IM.FEC,S.A	-	10.708
Juros a receber de depósitos em instituições de crédito	355	-
Adiantamentos a terceiros	13.739	13.739
Seguros de gestão dos ativos (Asset fee) pagos antecipadamente	32.096	32.086
	<u>46.190</u>	<u>56.533</u>

De acordo com a informação constante do balanço da Empresa, a antiguidade dos saldos de "Outros ativos financeiros" é a seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Não vencido	32.096	32.086
Vencido mas não ajustado		
0-30 dias	355	-
+ 90 dias	13.739	24.447
	<u>14.094</u>	<u>24.447</u>
	<u>46.190</u>	<u>56.533</u>

#### 5 CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	141.116	1.352.709
Depósitos a prazo	500.000	-
Total caixa e seus equivalentes	<u>641.116</u>	<u>1.352.709</u>
Total caixa e depósitos bancários	<u>641.116</u>	<u>1.352.709</u>

## 6 INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

### Capital subscrito

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, está representado por 37.000.000 ações ordinárias, com valor nominal de 1 Euro cada e é detido como se segue:

Entidade	2025	2024
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%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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 do Conselho da Administração, a Empresa aprovou ao 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.

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 28 de maio de 2025, foi aprovada a seguinte aplicação para uma parte do prémio de emissão de ações:

- Reembolso de ágio: 2.151.653,22 Euros;

A 31 de dezembro de 2025, a rubrica de prémio de emissão ascende a 57.808.127 Euros.

### Reserva legal

De acordo com o artigo 295.º 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.

### Aplicação de resultados

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 28 de maio de 2025, o resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2024 no montante de 2.938.347,78 Euros, teve a seguinte aplicação:

- Dividendos: 2.938.346,78 Euros

### Resultado líquido do período

Relativamente ao resultado líquido positivo apurado no exercício de 2025 no montante de 4.282.954,16 Euros, o Conselho de Administração propõe para aprovação em Assembleia Geral a seguinte aplicação:

- Dividendos: 4.282.954,16 Euros

Relativamente à reserva de prémio de emissão de ações, propõe que uma parte tenha a seguinte aplicação:

- Reembolso de Ágio: 817.045,84 Euros

## 7 OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Corrente:		
Credores por acréscimos de gastos		
Serviços de terceiros a liquidar	30.392	34.644
Outros	60	-
	<u>30.452</u>	<u>34.644</u>
Outros credores		
Serviços de terceiros a liquidar	238.690	148.645
Gastos com pessoal	1.896	13.030
	<u>240.586</u>	<u>161.675</u>
	<u>271.038</u>	<u>196.319</u>

De acordo com a informação constante do balanço da Empresa, os saldos de "Outros passivos financeiros" apresentam os seguintes prazos de vencimentos:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
N+1	<u>271.038</u>	<u>196.319</u>
	<u>271.038</u>	<u>196.319</u>

## 8 IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

A empresa está sujeita ao Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 20% sobre a matéria coletável, conforme estipulado no n.º 1 do artigo 87.º do Código do IRC (CIRC).

Conforme previsto na Lei n.º 64/2025, de 7 de novembro, será aplicado um regime transitório de redução progressiva das taxas gerais de IRC, a partir de 1 de janeiro de 2026, que se estenderá até 2028:

- Taxa de 19%, nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026;
- Taxa de 18%, nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027;
- Taxa de 17%, nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2028.

Adicionalmente, de acordo com o artigo 87.º-A do CIRC, é aplicada uma tributação adicional progressiva sobre o lucro tributável, com taxas de 3% para lucros entre 1.500.000 euros e 7.500.000 euros, 5% para lucros entre 7.500.000 euros e 35.000.000 euros, e 9% para lucros superiores a 35.000.000 euros.

A empresa também está sujeita a tributações autónomas sobre determinados encargos, às taxas previstas no artigo 88.º do CIRC.

As Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) constituídas de acordo com a legislação nacional, embora sujeitas às regras gerais de tributação constantes do Código do IRC (CIRC), encontram-se abrangidas pelo disposto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Assim o lucro tributável destas entidades é apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, havendo exclusão de tributação de alguns rendimentos, designadamente os rendimentos de capitais, tal como referidos no artigo 5.º do Código do IRS, os rendimentos prediais, referidos no artigo 8.º do Código do IRS e as mais-valias, tal como previstas no artigo 10.º do Código do IRS, salvo quando estes os mesmos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime claramente mais favorável.

Nos termos da Circular n.º 6/2015 da Autoridade Tributária e Aduaneira não deverão igualmente ser consideradas as mais-valias e menos-valias potenciais, os rendimentos e as perdas decorrentes da aplicação do método do justo valor a instrumentos financeiros e a imóveis e os ganhos e perdas cambiais.

Por outro lado, são também de excluir, para efeitos do apuramento lucro tributável, os gastos diretamente relacionados com os rendimentos excluídos de tributação e os previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC.

Após esta forma de apuramento, recai sobre a matéria coletável sujeita a tributação a taxa geral de IRC atualmente prevista de 20%, não lhes sendo aplicável a derrama municipal nem a derrama estadual.

Os prejuízos fiscais apurados pela SIGI seguem as mesmas regras de dedutibilidade das sociedades tributadas pelo regime geral, previsto no artigo 52.º do Código do IRC.

A Empresa reconhece nas suas demonstrações financeiras o efeito fiscal das diferenças temporárias entre ativos e passivos numa base contabilística e fiscal, tendo as mesmas sido reconhecidas em 31 de dezembro de 2025 com base na taxa média de imposto de 20%, calculada considerando os três últimos anos e corrigida da redução de 3 pp da taxa normal de imposto conforme aprovado na Lei do Orçamento do Estado 2026.

A reconciliação numérica entre o gasto de imposto e o produto do lucro tributável pela taxa de imposto é como segue:

	2025	2024
Resultado antes de imposto	4.282.954	2.938.347
Gastos não aceites para efeitos fiscais:		
Outros gastos e perdas associadas à obtenção de rendimento excluídos de tributação	548.821	631.298
Outros	145.845	1.896
Rendimentos não tributáveis:		
Rendimentos de dividendos (Nota 13)	(5.090.000)	(3.740.000)
Outros	(9.797)	(16.599)
Lucro tributável(+)/Prejuízo fiscal(-)	(122.177)	(185.058)
Prejuízos fiscais do ano corrente sem impostos diferidos ativos registados	122.177	185.058
Matéria coletável	-	-
Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal	20,00%	21,00%
	-	-

No final do exercício foi efetuada uma revisão dos prejuízos fiscais suscetíveis de serem recuperados no futuro, tendo sido reconhecidos unicamente os impostos diferidos ativos associados aos prejuízos fiscais suscetíveis de recuperação futura.

Não foram registados os correspondentes ativos por impostos diferidos por não existirem expectativas concretas da sua recuperação.

	Prejuízo Fiscal
Prejuízos fiscais para os quais não foram registados ativos por impostos diferidos	
Gerados em 2022	68.325
Gerados em 2023	235.023
Gerados em 2024	185.058
Gerados em 2025	122.177
	<u>610.583,00</u>

## 9 ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2022 a 2025 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

A Administração da Empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento				
Retenções na fonte	6.492	-	4.150	
	<u>6.492</u>	<u>-</u>	<u>4.150</u>	<u>-</u>
Retenções na fonte efetuadas a terceiros	-	6.006	-	6.099
Imposto sobre o valor acrescentado	-	25.396	-	12.475
Outros				
Imposto Selo	-	13.328	-	13.423
Segurança Social	-	5.624	-	5.624
	<u>-</u>	<u>50.354</u>	<u>-</u>	<u>37.621</u>
	<u>6.492</u>	<u>50.354</u>	<u>4.150</u>	<u>37.621</u>

## 10 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são detalhados conforme se segue:

	2025	2024
Serviços de gestão de cobranças (Collection fee)	59.630	73.350
Serviços de gestão de ativos (Asset fee)	397.213	395.719
Serviços de gestão condomínio	-	611
Comissões de comercialização	145.608	67.645
Serviços de consultoria e estudos	3.250	9.650
Serviços de auditoria	22.621	22.146
Outros serviços diversos	24.477	83.544
	<u>652.799</u>	<u>652.665</u>

## 11 GASTOS COM O PESSOAL

A repartição dos gastos com o pessoal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é a seguinte:

	2025	2024
Remunerações	19.000	19.000
Encargos sobre remunerações	3.857	3.857
	<u>22.857</u>	<u>22.857</u>

Os montantes relativos à rubrica de gastos com pessoal são relativos aos membros do conselho fiscal.

## 12 OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros gastos operacionais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

	2025	2024
IVA	87.478	87.595
Taxas	23	1.000
Imposto de selo	53.686	54.135
	<u>141.187</u>	<u>142.730</u>

## 13 JUROS, RENDIMENTOS E GASTOS SIMILARES E GANHOS/PERDAS IMPUTADOS A SUBSIDIÁRIAS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	2025	2024
Rendimentos:		
Juros obtidos de depósitos em instituições de crédito	9.797	16.599
	<u>9.797</u>	<u>16.599</u>

Os resultados relativos a investimento têm a seguinte composição:

	2025	2024
Dividendos (Nota 14)	5.090.000	3.740.000
	<u>5.090.000</u>	<u>3.740.000</u>

O montante registado na rubrica de "Dividendos" respeita aos dividendos atribuídos e recebidos da empresa participada Atrium Saldanha – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (Nota 14).

## 14 PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2025 e 2024, respetivamente, podem ser detalhados como segue:

	Saldos			
	Outros ativos financeiros (Nota 4)		Outros passivos financeiros (Nota 7)	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ATRIUM SALDANHA-SIC IM.FEC,S.A	-	10.708	-	-
Bankinter Investment SGEIC SA	-	-	110.415	53.006
Sierra Portugal, S.A.	32.096	32.086	132.878	109.216
	<u>32.096</u>	<u>42.794</u>	<u>243.293</u>	<u>162.222</u>

	Transações			
	Serviços obtidos		Ganhos em empresas do grupo e associadas (Nota 13)	
	2025	2024	2025	2024
ATRIUM SALDANHA-SIC IM.FEC,S.A	-	-	5.090.000	3.740.000
Bankinter Investment SGEIC SA	272.422	265.411		
Sierra Portugal, S.A.	330.029	271.914		
	<u>602.451</u>	<u>537.325</u>	<u>5.090.000</u>	<u>3.740.000</u>

Para além dos montantes referidos, não existem outros saldos ou transações a reportar relativos a entidades para as quais o pessoal-chave da gestão presta serviços.

## 15 COMPROMISSOS E GARANTIAS

A empresa subsidiária prestou uma garantia (primeira hipoteca sobre a propriedade Atrium Saldanha) para o financiamento bancário obtido.

## 16 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, sendo que os limites definidos no n.º 1 e 4 do artº.8, são aferidos em relação aos valores verificados apresentados nas suas contas consolidadas:

- a) O ativo total, com exceção da rubrica de "Caixa e depósitos bancários", é maioritariamente composto por participações financeiras;
- b) O nível de endividamento é inferior a 60% do valor do ativo total;
- c) Foram requeridas a admissão à negociação das suas ações, no prazo de um ano após a constituição, cumprindo os requisitos de dispersão.

## 17 RESULTADOS POR AÇÃO

O resultado básico por ação dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, correspondem ao resultado líquido dividido pelo número médio ponderado de ações ordinárias da Empresa durante o período, tendo sido calculado como segue:

	2025	2024
<b>Resultados:</b>		
Resultado líquido do período	4.282.954	2.938.347
<b>Número de ações:</b>		
Número médio ponderado de ações	37.000.000	37.000.000
<b>Resultado por ação</b>	<u>0,12</u>	<u>0,08</u>

## 18 ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

Após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não ocorreram outros eventos materialmente relevantes, além do acima mencionado, que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro do Grupo e que, conseqüentemente, devam ser objeto de referência.

## 19 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 26 de março de 2026. Contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Após encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da Empresa, e que, conseqüentemente, devam ser objeto de referência.

Maia, 26 de março de 2026

O CONTABILISTA CERTIFICADO

---

Marina Xavier Anok  
(CC nº 77847)

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

---

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

---

Luis Filipe Mota Duarte

---

Pedro María Sagüés González-Estrada

---

Vitor Manuel Freitas Duarte

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E SEPARADAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras consolidadas e separadas anexas da Atrium Bire, SIGI, S.A. (“Entidade”) e sua subsidiária (“Grupo”), que compreendem a demonstração consolidada e separada da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 (que evidenciam um total de 220.974.753 Euros e 106.812.473 Euros, respetivamente e um total de capital próprio consolidado e separado de 115.974.936 Euros e 106.491.081 Euros, respetivamente, incluindo um resultado líquido do período atribuível aos acionistas da Entidade de 5.390.897 Euros e um resultado líquido separado do período de 4.282.954 Euros), a demonstração consolidada e separada dos resultados por naturezas, a demonstração consolidada e separada do rendimento integral, a demonstração consolidada e separada das alterações no capital próprio e a demonstração consolidada e separada dos fluxos de caixa relativas ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas e separadas anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada e separada da Atrium Bire, SIGI, S.A. em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa consolidados e separados relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.



“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, aceda a [www.deloitte.com/pt/about](http://www.deloitte.com/pt/about).

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020,00  
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

## **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras consolidadas e separadas**

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras consolidadas e separadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa consolidados e separados da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão consolidado nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas e separadas**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras consolidadas e separadas como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras consolidadas e separadas, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Grupo e Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras consolidadas e separadas, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- planeámos e executamos a nossa auditoria para obtermos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou unidades dentro do Grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas e separadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e revisão do desempenho do trabalho efetuado para efeitos da auditoria do Grupo e somos os responsáveis finais pela nossa opinião de auditoria
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras consolidadas e separadas.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão único foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 26 de março de 2026

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

Aos Senhores Acionistas  
da Atrium Bire, SIGI, S.A.

### **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 o relatório de gestão e demais documentos de prestação de contas individuais e consolidadas, da Atrium Bire, SIGI, S.A., relativos ao exercício de 2025, 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, a evolução da sua atividade e das suas participadas, 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 os Balanços individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2025, as Demonstrações individuais e consolidadas dos resultados por naturezas, dos fluxos de caixa e das alterações no capital próprio do exercício findo naquela data e os correspondentes anexos, considerando que a informação divulgada satisfaz as normas legais em vigor e é apropriada para a compreensão da posição financeira e dos resultados da sociedade e do universo da consolidação.

O Conselho procedeu ainda à apreciação do Relatório de Gestão do ano de 2025, emitido pelo Conselho de Administração e a Certificação Legal das Contas emitida pelo Revisor Legal das Contas e concordou com o seu conteúdo.

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas e a proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração sujeitas a análise, 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 da Atrium Bire, SIGI, S.A., e que o Relatório de Gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Sociedade, contendo uma descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

### **PARECER**

Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de parecer que estão reunidas as condições para que a Assembleia Geral aprove:

- a) O relatório de gestão, os balanços individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações individuais e consolidadas dos resultados por natureza, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e os correspondentes anexos;

b) A proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

### **3. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

De acordo com o estabelecido na alínea c) do n.º 1 do art.º 29-G do Código dos Valores Mobiliários, os membros do Conselho Fiscal declararam que, tanto quanto é do seu conhecimento, as contas anuais e demais documentos de prestação de contas exigidos por lei, foram elaborados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do Ativo e do Passivo, da situação financeira e dos Resultados da sociedade e das empresas incluídas no perímetro de consolidação. Declaram ainda que, tanto quanto é do seu conhecimento, o Relatório de Gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Entidade e das entidades incluídas no perímetro de consolidação, contendo o referido relatório menção ao riscos e incertezas com que se confronta.

Maia, 26 de março de 2026

Ana Isabel Lourenço  
Presidente

Carlos Pereira da Silva  
Vogal

Sónia Costa Matos  
Vogal