

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

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONDENSADA

EM 30 JUNHO DE 2026 E 31 DEZEMBRO DE 2025

(Montantes expressos em Euro)

ATIVO	Notas	30 junho 2026	31 dezembro 2025
ATIVOS NÃO CORRENTES:			
Propriedades de investimento	4	211.815.000	210.597.000
Total de ativos não correntes		211.815.000	210.597.000
ATIVOS CORRENTES:			
Clientes		247.959	363.510
Outras dívidas de terceiros		428.205	206.612
Estado e outros entes públicos		6.696	97.467
Outros ativos correntes		274.462	2.045.865
Caixa e depósitos bancários	5	6.298.369	7.664.299
Total de ativos correntes		7.255.691	10.377.753
Total do ativo		219.070.691	220.974.753
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital social	6	37.000.000	37.000.000
Prémio de emissão	6	56.991.081	57.808.127
Reserva legal	6	7.400.000	7.400.000
Resultados transitados		9.483.855	8.375.912
Resultado líquido do período atribuível aos acionistas da empresa mãe		3.041.987	5.390.897
Total do capital próprio		113.916.923	115.974.936
PASSIVO:			
PASSIVOS NÃO CORRENTES:			
Financiamentos obtidos	7	97.095.245	96.904.236
Fornecedores		69.445	-
Outros credores não correntes		1.641.835	1.700.290
Total de passivos não correntes		98.806.525	98.604.526
PASSIVOS CORRENTES:			
Fornecedores		1.225.534	1.393.970
Estado e outros entes públicos		123.328	110.822
Outras dívidas a terceiros		398.338	484.277
Outros passivos correntes		4.600.043	4.406.222
Total de passivos correntes		6.347.243	6.395.291
Total do passivo		105.153.768	104.999.817
Total do capital próprio e passivo		219.070.691	220.974.753

O anexo faz parte integrante desta demonstração da posição financeira consolidada condensada em 30 de junho de 2026.

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS CONDENSADAS DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 JUNHO DE 2026 E 2025

(Montantes expressos em Euro)

		2026	2025
	Notas		
Prestações de serviços		6.739.198	6.468.550
Variação de valor das propriedades de investimento	4	408.763	350.277
Outros rendimentos operacionais		4.507	643.375
		<u>7.152.468</u>	<u>7.462.202</u>
Fornecimentos e serviços externos		(2.064.834)	(2.532.058)
Gastos com o pessoal		(30.527)	(25.485)
Provisões e imparidade de dívidas de terceiros		47.031	7.978
Perdas por imparidade e abates		814	-
Outros gastos operacionais		(460.356)	(225.268)
		<u>(2.507.872)</u>	<u>(2.774.833)</u>
Rendimentos financeiros		34.953	54.477
Gastos financeiros		(1.637.550)	(1.698.686)
Resultado antes de impostos		<u>3.041.999</u>	<u>3.043.160</u>
Imposto sobre o rendimento		(12)	-
Resultado depois de impostos		<u>3.041.987</u>	<u>3.043.160</u>
Resultado consolidado do exercício		<u>3.041.987</u>	<u>3.043.160</u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações consolidadas condensadas de resultados por naturezas em 30 de junho de 2026.

O Conselho de Administração

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

**DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS CONDENSADAS DO RENDIMENTO INTEGRAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 JUNHO DE 2026 E 2025**

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2026	2025
Resultado consolidado do período		3.041.987	3.043.160
Outro rendimento integral do período		-	-
Total rendimento integral consolidado do período		3.041.987	3.043.160

O anexo faz parte integrante destas demonstrações consolidadas condensadas do rendimento integral em 30 de junho de 2026.

O Conselho de Administração

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

**DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA CONDENSADA DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 JUNHO DE 2026 E 2025**

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Reserva legal	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
Posição em 1 de janeiro de 2025		<u>37.000.000</u>	<u>59.959.780</u>	<u>7.400.000</u>	<u>4.053.570</u>	<u>7.260.689</u>	<u>115.674.039</u>
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2024		-	-	-	7.260.689	(7.260.689)	-
Resultado líquido do período		-	-	-	-	3.043.160	3.043.160
Resultado integral		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.043.160</u>	<u>3.043.160</u>
Operações com detentores de capital no período							
Distribuições	6	-	-	-	(2.938.347)	-	(2.938.347)
Reembolso de ágio	6	-	(2.151.653)	-	-	-	(2.151.653)
Posição em 30 de junho de 2025		<u>37.000.000</u>	<u>57.808.127</u>	<u>7.400.000</u>	<u>8.375.913</u>	<u>3.043.160</u>	<u>113.627.199</u>
Posição em 1 de janeiro de 2025		<u>37.000.000</u>	<u>57.808.127</u>	<u>7.400.000</u>	<u>8.375.912</u>	<u>5.390.897</u>	<u>115.974.936</u>
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2025		-	-	-	5.390.897	(5.390.897)	-
Resultado líquido do período		-	-	-	-	3.041.987	3.041.987
Resultado integral		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.041.987</u>	<u>3.041.987</u>
Operações com detentores de capital no período							
Distribuições	6	-	-	-	(4.282.954)	-	(4.282.954)
Reembolso de ágio	6	-	(817.046)	-	-	-	(817.046)
Posição em 30 de junho de 2026		<u>37.000.000</u>	<u>56.991.081</u>	<u>7.400.000</u>	<u>9.483.855</u>	<u>3.041.987</u>	<u>113.916.923</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração consolidada condensada das alterações no capital próprio em 30 de junho de 2026.

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA CONDENSADA DE FLUXOS DE CAIXA
DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 JUNHO DE 2026 E 2025

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2026	2025
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:			
Recebimentos de clientes		6.978.883	6.466.981
Pagamentos a fornecedores		(2.018.068)	(2.611.491)
Pagamentos ao pessoal		(28.896)	(38.494)
Caixa gerada pelas operações		4.931.919	3.816.996
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(366)	(1.643)
Outros recebimentos/pagamentos		1.503.080	(192.447)
Fluxos das atividades operacionais [1]		6.434.633	3.622.906
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedade de Investimento		(1.223.782)	(490.306)
Recebimentos provenientes de:			
Juros e rendimentos similares		31.623	77.246
Fluxos das atividades de investimento [2]		(1.192.159)	(413.060)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Pagamentos respeitantes a:			
Distribuição de prémio de emissão	6	(817.046)	(2.151.653)
Juros e gastos similares		(1.449.980)	(1.586.133)
Distribuição de Dividendos	6	(4.282.923)	(2.938.347)
Ações próprias			
Fluxos das atividades de financiamento [3]		(6.549.949)	(6.676.133)
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		(1.307.475)	(3.466.287)
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período	5	5.670.653	7.404.257
Caixa e seus equivalentes no fim do período	5	4.363.179	3.937.970

O anexo faz parte integrante da demonstração consolidada condensada dos fluxos de caixa em 30 de junho de 2026

O Conselho de Administração

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas condensadas intercalares em 30 de junho de 2026

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

O Grupo não dispõe de colaboradores, sendo os serviços administrativos e técnicos assegurados pela Sierra Portugal, S.A. 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.

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

2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas condensadas anexas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS"), tal como adotadas na União Europeia, em vigor para exercícios económicos iniciados em 1 de janeiro de 2026. Estas correspondem às Normas Internacionais de Relato Financeiro, emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") ou pelo anterior Standing Interpretations Committee ("SIC"), que tenham sido adotadas na União Europeia.

As demonstrações financeiras consolidadas condensadas intercalares são preparadas de acordo com a IAS 34 – "Relato Financeiro Intercalar". Como tal, não incluem a totalidade da informação a ser divulgada nas demonstrações financeiras consolidadas anuais, pelo que deverão ser lidas em conjugação com as demonstrações financeiras consolidadas do exercício transato, 31 de dezembro de 2025.

As políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas condensadas intercalares são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

Novas normas contabilísticas e seu impacto nas demonstrações financeiras condensadas anexas

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras condensadas, foram aprovadas ("endorsed") pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício iniciado em 1 de janeiro de 2026:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
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
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

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras condensadas do Grupo no exercício findo em 30 de junho de 2026, 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
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 2026, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. No que se refere à IFRS 18, a gestão ainda se encontra a analisar os impactos decorrentes desta norma.

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 20 - Ativos e Passivos Regulatórios	Esta norma exige que uma entidade sujeita a um acordo regulatório divulgue informação sobre os seus ativos regulatórios, passivos regulatórios, rendimentos regulatórios e gastos regulatórios.	1-jan-29
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
Alterações relativas à aplicação da opção de mensuração pelo justo valor prevista na IAS 28 – Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos	As alterações, publicadas em junho de 2026, clarificam quais as entidades elegíveis para mensurar investimentos utilizando a opção pelo justo valor prevista na IAS 28.	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
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 30 de junho de 2026. 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.

3 SUBSIDIÁRIAS

A composição do grupo, as suas sedes sociais e a proporção do capital detido em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 são as seguintes:

Firma	Sede Social	Percentagem de capital e direitos de voto detidos	
		30.06.2026	31.12.2025
Empresa mãe			
Atrium Bire, SIGI, S.A.	Maia (Portugal)	-	-
Subsidiárias			
Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Maia (Portugal)	100,00%	100,00%

4 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

	2026
	Propriedades de investimento
	em exploração
Saldo inicial	210.597.000
Adições	809.237
Variação no justo valor das propriedades de investimento entre anos:	
- Ganhos	408.763
Saldo final	211.815.000
	2025
	Propriedades de investimento
	em exploração
Saldo inicial	209.643.000
Adições	673.761
Variação no justo valor das propriedades de investimento entre anos:	
- Ganhos	280.239
Saldo final	210.597.000

Em 30 de junho de 2026 e 31 dezembro de 2025 o montante das propriedades de investimento em exploração e a informação sobre as taxas utilizadas no cálculo do justo valor pode ser detalhado como segue:

	30.06.2026			31.12.2025		
	10 anos	10 anos	Montante	10 anos	10 anos	Montante
	"discount rate"	"cap rate"		"discount rate"	"cap rate"	
Portugal:						
Atrium Saldanha						
Galeria	8,52%	6,50%	50.989.000	8,50%	6,50%	49.932.000
Escritórios	7,27%	5,25%	144.436.000	7,25%	5,25%	144.502.000
Parque	7,27%	5,25%	16.390.000	7,25%	5,25%	16.163.000
			211.815.000			210.597.000

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 (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"), sediado em Inglaterra.

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, o rédito (remunerações fixas, líquidas de eventuais descontos sobre as rendas fixas, remunerações variáveis, remunerações dos espaços comuns, direitos de ingresso e taxas de cessão) e os gastos operacionais diretos (imposto municipal sobre imóveis, seguros, conservação e reparação, gastos de comercialização e outros gastos associados à atividade do centro comercial) associados à propriedade de investimento do Grupo, tinham a seguinte composição:

	Rédito		Gastos operacionais diretos	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Portugal	5.542.169	5.362.027	(794.652)	(857.039)
	5.542.169	5.362.027	(794.652)	(857.039)

5 CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 o detalhe de caixa e depósitos bancários era o seguinte:

	30.06.2026	31.12.2025
Numerário	11.054	31.033
Depósitos bancários	1.852.125	1.639.620
Aplicações de tesouraria	2.500.000	4.000.000
Caixa e seus equivalentes	4.363.179	5.670.653
Depósitos bancários-cauções lojistas	1.935.191	1.993.646
Caixa e depósitos bancários	6.298.369	7.664.299

O montante de 1.935.191 Euros a 30 de junho de 2026 corresponde às garantias prestadas pelos lojistas (2025: 1.993.646 Euros). A contrapartida destes montantes recebidos estão classificados nas rubricas de "Outros credores não correntes" e "Outras dívidas a terceiros".

6 CAPITAL SOCIAL E RESERVAS LEGAIS

Em 30 de junho de 2026 o capital social, totalmente subscrito e realizado, está representado por 37.000.000 ações ordinárias, com o valor nominal de 1 Euro cada ação e é detido como se segue:

	30.06.2026	31.12.2025
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>100,00%</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 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.

No dia 14 de maio de 2026 foi deliberado em Assembleia Geral a distribuição de dividendos no valor de 4.282.954 Euros e um reembolso de ágio no valor de 817.046 Euros.

A 30 de junho de 2026, a rubrica de prémio de emissão ascende a 56.991.081 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.

7 EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 30 de junho de 2026 e 31 dezembro de 2025 os empréstimos bancários obtidos tinham o seguinte detalhe:

			30.06.2026		31.12.2025					
			Montante utilizado		Montante utilizado					
Entidade			Não		Não		Tipo de			
financiadora			Limite	Corrente	Limite	Corrente	Vencimento	amortização		
Empréstimo bancário: 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			(52.307)		(243.316)					
			97.095.245		96.904.236					

(a) Como garantia deste empréstimo foi constituída hipoteca sobre o imóvel, propriedade desta sociedade.

(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

Considerando que a maturidade do empréstimo bancário é em julho de 2027, é intenção do Conselho de Administração iniciar no curto prazo o processo de refinanciamento.

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

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

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

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

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

Em 30 de Junho de 2026, os covenants foram cumpridos, pelo que se mantém inalterado o plano de reembolso do empréstimo.

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 os empréstimos têm o seguinte plano de reembolso definido:

	30.06.2026	31.12.2025
	Capital	Capital
Ano N+2	97.147.552	97.147.552
	97.147.552	97.147.552

8 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.

	01.01.2026	30.06.2026
Empréstimos bancários	97.147.552	97.147.552
	97.147.552	97.147.552

	01.01.2025	31.12.2025
Empréstimos bancários	97.147.552	97.147.552
	97.147.552	97.147.552

9 PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas no período fundo em 30 de junho de 2026 e 2025 e 31 de dezembro de 2025, podem ser detalhados como segue:

	Saldos					
	Contas a receber		Fornecedores		Outras dívidas a terceiros	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Sierra Portugal, S.A.	31.724	32.096	202.815	554.736	103.805	28.858
Sierra IG, SGOIC, S.A.	-	-	-	-	49.785	48.873
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	-	-	-	110.415	55.282	-
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	24.155	11.661	-	-	261	-
	55.879	43.757	202.815	665.151	208.872	77.731

	Transações	
	Serviços obtidos	
	2026	2025
Sierra Portugal, S.A.	555.480	421.482
Sierra IG, SGOIC, S.A.	146.428	144.640
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	110.563	135.377
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	291	334
	812.762	701.833

10 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:

- a) O seu ativo total, com exceção da rubrica de "Caixa e depósitos bancários", é composto maioritariamente por imóveis para arrendamento;
- b) O nível de endividamento do Grupo é inferior a 60% do valor do ativo total da Empresa;
- c) 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.

11 RESULTADOS POR AÇÃO

Em 30 de junho de 2026, 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:

	2026	2025
(Prejuízo)/Lucro considerado para calcular o resultado básico por ação (resultado líquido do ano)	3.041.987	3.043.160
Número de ações	37.000.000	37.000.000
Resultado por ação (Euro)	0,08	0,08

12 EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2026, não ocorreram outros eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro do Grupo e que, consequentemente, devam ser objeto de referência.

13 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONDENSADAS

Estas demonstrações financeiras condensadas foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 23 de setembro de 2026.

Maia, 23 de setembro de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Luis Mota Duarte

Pedro Maria Sagués González-Estrada

Vítor Freitas Duarte

RELATÓRIO DE REVISÃO LIMITADA DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONDENSADAS CONSOLIDADAS

Introdução

Efetuámos uma revisão limitada das demonstrações financeiras condensadas consolidadas anexas do Atrium BIRE, SIGI, S.A. (“Entidade”), que compreendem a demonstração condensada consolidada da posição financeira em 30 de junho de 2026 (que evidencia um total de ativo consolidado de 219.070.691 Euros e um total de capital próprio consolidado de 113.916.923 Euros, incluindo um resultado líquido consolidado de 3.041.987 Euros), a demonstração condensada consolidada dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio consolidado e dos fluxos de caixa consolidados relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, e o anexo às demonstrações financeiras condensadas consolidadas.

Responsabilidades do órgão de gestão

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

Responsabilidades do auditor

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

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



“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.

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.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matricula 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

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

Conclusão

Com base no trabalho efetuado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as demonstrações financeiras condensadas consolidadas anexas do Atrium BIRE, SIGI, S.A, em 30 de junho de 2026, não estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia para o propósito do Relato Financeiro Intercalar (IAS 34).

Lisboa, 23 de setembro de 2026

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

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

Aos Senhores Acionistas

INTRODUÇÃO

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias aplicáveis e de acordo com os termos do mandato que nos foi conferido, submetemos à vossa apreciação o nosso relatório e parecer sobre a ação fiscalizadora desenvolvida, bem como o parecer sobre os documentos de prestação de contas condensadas consolidadas, da Atrium Bire, SIGI, S.A., relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

FISCALIZAÇÃO

Durante o período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026, o Conselho Fiscal acompanhou, nos termos da sua competência, a gestão da sociedade e do grupo, a evolução da sua atividade, a regularidade dos registos contabilísticos, a qualidade do processo de preparação e divulgação da informação financeira e das respetivas políticas contabilísticas e critérios valorimétricos, o cumprimento da Lei e Estatutos em vigor e os sistemas de gestão de riscos e de controlo interno, tendo obtido todas as informações solicitadas e esclarecimentos necessários para uma adequada compreensão das alterações patrimoniais e dos resultados.

No âmbito das suas atribuições o Conselho Fiscal examinou a demonstração condensada consolidada da posição financeira em 30 de junho de 2026, a Demonstração condensada consolidada dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio consolidado e dos fluxos de caixa consolidados relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026 e o anexo às demonstrações financeiras condensadas consolidadas, considerando que a informação divulgada satisfaz as normas legais em vigor e é apropriada para a compreensão da posição financeira e dos resultados da sociedade e do grupo.

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

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que as Demonstrações financeiras condensadas consolidadas apresentadas estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias, nada tendo chegado ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as referidas demonstrações financeiras não apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Atrium Bire, SIGI, S.A. em 30 de junho de 2026, e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao período de seis meses findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”), tal como adotadas na União Europeia.

PARECER

Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de parecer que estão reunidas as condições para que sejam aprovados, a demonstração condensada consolidada da posição financeira em 30 de junho de 2026, a Demonstração condensada consolidada dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio consolidado e dos fluxos de caixa consolidados relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026 e o anexo às demonstrações financeiras condensadas consolidadas.”

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

Maia, 23 de setembro de 2026

Ana Silva Lourenço

Carlos Manuel Pereira da Silva

Sónia Matos Lourosa