

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A.

Sede: Lugar de Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia
Matriculada sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 517060132
Capital Social: 37.000.000,00 Euros
LEI: 254900ND91WEO0ULP988

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A

**ADMISSÃO TÉCNICA NO EURONEXT ACCESS DE 37.000.000,00 AÇÕES
REPRESENTATIVAS DA TOTALIDADE DO CAPITAL SOCIAL DA
ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. (“ATRIUM”)**

O presente Documento Informativo deverá ser lido em conjunto com os documentos inseridos por remissão, os quais fazem parte integrante do mesmo.

O Euronext Access é um mercado gerido pela Euronext Lisbon. As sociedades com ações admitidas no Euronext Access não estão sujeitas às mesmas regras que as empresas admitidas no mercado regulamentado. Pelo contrário, estão sujeitas a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos ajustados a empresas de pequena dimensão em crescimento. O risco de investir numa sociedade com ações admitidas no Euronext Access pode, portanto, ser maior do que investir numa sociedade cujas ações estejam admitidas no mercado regulamentado.

O presente Documento Informativo não constitui um prospecto no sentido do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, relativo ao prospecto a publicar em caso de oferta de valores mobiliários ao público ou da sua admissão à negociação num mercado regulamentado, e que revoga a Diretiva 2003/71/CE.

A Atrium Bire, SIGI, S.A. é uma sociedade cujo capital social não se encontra aberto ao investimento do público. A admissão das suas ações no Euronext Access a que se refere este Documento Informativo não determinará uma alteração dessa qualidade, não lhe sendo aplicáveis, consequentemente, as disposições legais referentes exclusivamente a sociedades com ações admitidas à negociação em mercado regulamentado.

Este Documento Informativo encontra-se disponível, sem custos, no sítio da ATRIUM SIGI na internet (www.atrium-sigi.com).

A operação proposta não requer aprovação por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). Assim, este Documento Informativo não foi remetido para aprovação da CMVM.

Listing Sponsor



3 de abril de 2023

DEFINIÇÕES	4
ADVERTÊNCIAS	9
DECLARAÇÕES RELATIVAS AO FUTURO	11
1. FATORES DE RISCO	12
2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	20
2.1. RESPONSÁVEIS PELO DOCUMENTO INFORMATIVO.....	20
2.2. DECLARAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELO DOCUMENTO INFORMATIVO.....	20
3. INFORMAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO TÉCNICA.....	21
3.1. ADMISSÃO TÉCNICA À NEGOCIAÇÃO	21
3.2. CAPITAL SOCIAL.....	21
3.3. PREÇO DE REFERÊNCIA	21
3.4. <i>LISTING SPONSOR</i>	22
4. DESCRIÇÃO DA EMITENTE	23
4.1. ANTECEDENTES E EVOLUÇÃO DA EMITENTE	23
4.2. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	23
4.3. CRITÉRIOS DE INVESTIMENTO	24
4.4. CRITÉRIOS DE ALAVANCAGEM	25
4.5. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.....	25
4.6. INFORMAÇÃO SOBRE TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL.....	26
4.7. LEGISLAÇÃO QUE REGULA A ATIVIDADE DA EMITENTE.....	27
5. INFORMAÇÃO FINANCEIRA.....	30
5.1. INFORMAÇÃO FINANCEIRA HISTÓRICA.....	30
5.2. ANÁLISE DA ATIVIDADE	33
5.3. INFORMAÇÃO RELATIVA À AVALIAÇÃO DOS ATIVOS	33
6. MODELO DE GOVERNO E ADMINISTRAÇÃO DA EMITENTE	34
6.1. INFORMAÇÃO SOBRE OS ÓRGÃOS SOCIAIS DA EMITENTE.....	34
6.2. <i>CURRICULA</i> DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO EM FUNÇÕES	36
6.3. PROGRAMAS DE INCENTIVOS E REMUNERAÇÃO.....	39
A SOCIEDADE NÃO DISPÕE DE QUAISQUER TRABALHADORES.	39
6.4. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	39
7. DESCRIÇÃO DE CONTRATOS SIGNIFICATIVOS	41
7.1. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS	41
7.2. COMISSÕES E ENCARGOS	43
8. ESTRUTURA ACIONISTA	47
8.1. PRINCIPAIS ACIONISTAS	47
8.2. ACORDOS PARASSOCIAIS	47
8.3. AÇÕES PRÓPRIAS	48
8.4. PARTICIPAÇÕES RELATIVAMENTE AOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO	48
9. INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS AÇÕES E ESTATUTOS.....	49
9.1. INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS AÇÕES.....	49
9.2. DIREITOS INERENTES ÀS AÇÕES	49

9.3.	ESTATUTOS DA EMITENTE	51
10.	REGIME FISCAL	62
10.1.	FISCALIDADE DA SIGI.....	62
10.2.	FISCALIDADE DOS INVESTIDORES EM AÇÕES DAS SIGI	62
11.	OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	65
11.1.	PROCESSOS DE FALÊNCIA, LIQUIDAÇÃO OU FRAUDE	65
11.2.	AÇÕES JUDICIAIS E ARBITRAIS.....	65
11.3.	INVESTIMENTOS	65
11.4.	DECLARAÇÃO RELATIVA À SUFICIÊNCIA DO FUNDO DE MANEIO E LUCROS.....	65
12.	DATAS RELEVANTES	66
13.	REPRESENTANTE PARA AS RELAÇÕES COM O MERCADO.....	67
14.	ANEXO 1 – RELATÓRIO E CONTAS CONSOLIDADAS DE 2022	69

DEFINIÇÕES

“Ações”

As 37.000.000,00 (trinta e sete milhões) de ações ordinárias, escriturais e nominativas, com valor nominal de € 1 (um euro) cada, representativas da totalidade do capital social da Emitente, devidamente registadas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa.

“Admissão”

A admissão técnica das Ações à negociação no Euronext Access.

“Assembleia Geral”

A assembleia geral de acionistas da Sociedade.

“Atrium Saldanha”

Imóvel localizado na Praça Duque de Saldanha, n.º 1, 1050-094 Lisboa, principalmente constituído por escritórios, uma galeria comercial e uma área de estacionamento, dispondo de uma superfície bruta locável de aproximadamente 32.000 m² (trinta e dois mil metros quadrados), ocupada, na sua quase totalidade, por uma carteira, diversificada e sólida, composta por mais de uma centena de contrapartes em Contratos de Arrendamento e de Utilização, conforme definidos abaixo.

“Aumento de Capital”

Aumento de capital social da ATRIUM, no montante de € 31.912.500,00 (trinta e um milhões novecentos e doze mil e quinhentos euros), através da emissão de 31.912.500 novas ações com o valor nominal de € 1,00 e com um ágio de € 2,00 por ação, tendo, assim, um preço de subscrição por ação de € 3,00, deliberado pela Assembleia Geral da Sociedade em 22 de setembro de 2022, o qual foi integralmente subscrito e realizado, como indicado no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

“Bankinter Investment SAU”

Bankinter Investment, S.A.U., instituição constituída ao abrigo da lei espanhola, com sede no Paseo de Eduardo Dato, n.º 18, 28010 Madrid, Espanha, com o capital social de € 60.000,00 (sessenta mil euros e zero cêntimos) matriculada no Registo Comercial de Madrid e com o CIF n.º A-09/777020.

“Bankinter Investment SGEIC”

Bankinter Investment, S.G.E.I.C., S.A., instituição constituída ao abrigo da lei espanhola, com sede no Paseo de Eduardo Dato, n.º 18, 28010 Madrid, Espanha, com o capital social de € 150.000,00 (cento e cinquenta mil euros e zero cêntimos) matriculada no Registo Comercial de Madrid e com o CIF n.º A-72/811755.

“Bankinter España”

Bankinter, S.A., instituição constituída ao abrigo da lei espanhola, com sede no Paseo de la Castellana, n.º 29, 28046 Madrid, Espanha, com o capital social de € 269.659.846,20 (duzentos e sessenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil e oitocentos e quarenta e seis euros e vinte cêntimos) matriculada no Registo Comercial de Madrid e com o CIF n.º A-28/157360 e com o número de pessoa coletiva português 710239246.

“Central de Valores Mobiliários”

O sistema centralizado de valores mobiliários escriturais gerido pela Interbolsa e composto por conjuntos interligados de contas, através das quais se processa a constituição e a transferência dos valores mobiliários nele integrados e se assegura o controlo da quantidade dos valores mobiliários em circulação e dos direitos sobre eles constituídos.

“CMVM”

Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

“Código do IRC”

Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-B/88, de 30 de novembro, conforme alterado.

“Código do IRS”

Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, conforme alterado.

“Cód.VM”

Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, conforme alterado.

“Conselho de Administração”

O conselho de administração da Sociedade.

“Conselho Fiscal”

O conselho fiscal da Sociedade.

“Contratos de Arrendamento e Utilização”

Contratos de arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização de um imóvel.

“Contratos de Gestão”

Os contratos de prestação de serviços de natureza estratégica, imobiliária e administrativa celebrados pela Sociedade respetivamente com o Gestor Estratégico, o Gestor Imobiliário e o Gestor Administrativo.

“CSC”

Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro, conforme alterado.

“Documento Informativo”

O presente documento relativo à Admissão.

“EBF”

O Estatuto dos Benefícios Fiscais aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, conforme alterado.

“Emitente”, “ATRIUM” ou “Sociedade”

A Atrium Bire, SIGI, S.A., sociedade anónima, com sede no Lugar de Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 517060132, com o capital social de € 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de euros).

“Estabelecimentos Comerciais”

Os tipos de imóveis em que a Emitente focará os seus investimentos, como definidos no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

“Estatutos”

Os estatutos atualizados da Emitente.

“Euro”, “euro”, “EUR” ou “€”

A divisa dos Estados-Membros que participam na 3.ª fase da União Económica Monetária Europeia.

“Euronext”

Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A., com sede social na Avenida da Liberdade, n.º 196, 7.º andar, 1250-147 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 504825330.

“Euronext Access”

Sistema de negociação multilateral (ou *multilateral trading facility* ou MTF) gerido pela Euronext.

“GAV” ou “Gross Asset Value”

O valor bruto do total de ativos que formam parte da carteira de ativos da Sociedade.

“GAV Total”

O valor bruto do total de ativos que formam parte da carteira de ativos do grupo da Sociedade.

“Gestor Administrativo”

A Sierra Portugal.

“Gestor Estratégico”

O Bankinter Investment SAU ou, após a cessão da posição contratual intra-grupo que é previsível ocorrer, o Bankinter Investment SGEIC.

“Gestor Imobiliário”

A Sierra Portugal.

“IFRS”

As Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards*), conforme adotadas pela União Europeia.

“Imosal”

A Imosal – Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A. (anteriormente denominada Imosal – Imobiliária do Saldanha, S.A.), com sede no Lugar do Espido, Via Norte, 4470-177, Maia, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva n.º 500137161 e com o capital social de 6.250.000,00€, um organismo de investimento coletivo sob a forma societária autorizado e supervisionado pela CMVM e heterogerido pela Sierra IG, SGOIC, S.A., sendo a proprietária do Atrium Saldanha.

“Interbolsa”

Interbolsa, Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. com sede na Avenida da Boavista, 3433, 4100-138 Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502962275.

“IRC”

O Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, aprovado pelo Código do IRC.

“IRS”

O Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Código do IRS.

“ISIN”

O número internacional de identificação de títulos (“*International Securities Identification Number*”).

“Listing Sponsor” ou “Haitong”

O Haitong Bank, S.A., na sua qualidade de responsável por assistir a Emitente na Admissão, dando cumprimento às obrigações do *listing sponsor* previstas na Regulamento do Euronext Access e com acreditação da Euronext para o efeito.

“NAV”

O valor líquido dos ativos da Sociedade.

“Período de Gestão de Ativos”

O período durante o qual a Sociedade desenvolverá uma gestão ativa do Atrium Saldanha, eventualmente associado a outros ativos em que a Sociedade possa vir a investir no futuro, como indicado no Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

“Preço de Referência”

O preço de admissão de cada Ação no Euronext Access determinado de acordo com o método de avaliação indicado no Capítulo 3 – “Informação sobre a admissão técnica” deste Documento Informativo.

“Revisor Oficial de Contas” ou “ROC”

A Deloitte & Associados, SROC S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o n.º único de matrícula e de pessoa coletiva 501776311, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registada na CMVM sob os n.ºs 43 e 20161389, respetivamente, representada por Pedro Miguel Gonçalves Carreira Mendes, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registado na CMVM sob os n.ºs 1207 e 20160818, respetivamente, com domicílio profissional na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa e contribuinte fiscal n.º 212294938, na qualidade de revisor oficial de contas efetivo da Sociedade.

“Regime Jurídico das SIGI” ou “DL 19/2019”

Regime jurídico específico aplicável às SIGI aprovado pelo DL n.º 19/2019, de 29 de janeiro, conforme alterado.

“Regulamento do Euronext Access”

Regulamento aplicável ao Euronext Access e sociedades admitidas neste mercado, com data de entrada em vigor de 17 de agosto de 2020.

“Sierra Portugal”

Sierra Portugal, S.A., com sede na Rua Galileu Galilei, n.º 2, 3.º piso, Carnide, 1500-392 Lisboa, matriculada no Registo Comercial sob o n.º único de matrícula e de pessoa coletiva 502142324 e com capital social de € 251.000,00, a qual integra o grupo a que pertence a Sonae Sierra.

“SIGI”

Sociedade de investimento e gestão imobiliária.

“Sonae Sierra”

Sierra Developments Holding, B.V., sociedade constituída ao abrigo da lei holandesa, com sede em Hoogoorddreef 15, 1101 BA, Amsterdão, inscrita na Câmara de Comércio do Registo Comercial dos Países

Baixos sob o número 34.13.10.73, com o número de identificação fiscal 980687314 e com o número de pessoa coletiva e de identificação fiscal português 710389426.

ADVERTÊNCIAS

O presente Documento Informativo foi elaborado de acordo com o disposto no Regulamento do Euronext Access, no âmbito do processo de admissão das Ações representativas da totalidade do capital social da ATRIUM à negociação no Euronext Access, um sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon.

O presente Documento Informativo encontra-se disponível para consulta, sob a forma eletrónica, no sítio de internet da Euronext, em <http://www.euronext.com>, e no sítio de internet da ATRIUM, em: www.atrium-sigi.com.

Não sendo o Euronext Access um mercado regulamentado, os emitentes com valores mobiliários admitidos à negociação no Euronext Access não estão vinculados aos requisitos decorrentes da admissão à negociação num mercado regulamentado, nomeadamente a publicação de um prospeto e as exigências mínimas de participação acionista e/ou de capitalização bolsista mínima em relação aos valores mobiliários da Emitente.

Por as sociedades com valores mobiliários admitidos à negociação no Euronext Access estarem sujeitas a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos, tal pode representar um risco adicional de investimento face ao investimento numa sociedade cujas ações sejam negociadas no mercado regulamentado. Sem prejuízo do acima exposto, o regime legal relativo ao abuso de mercado é aplicável às sociedades que tenham emitido valores mobiliários admitidos ou solicitado a sua admissão à negociação no Euronext Access. Por conseguinte, as sanções em matéria de abuso de mercado (sanções penais e administrativas), bem como as obrigações decorrentes do regime de abuso de mercado – como a divulgação pública de informação privilegiada, a criação de *insider lists* e a notificação das transações dos dirigentes – são aplicáveis com relação aos emitentes cujos valores mobiliários estejam admitidos no Euronext Access.

O Haitong é o *Listing Sponsor* responsável por auxiliar e orientar a Emitente com respeito à admissão à negociação das suas Ações no mercado Euronext Access nos termos do Regulamento Euronext Access.

O presente Documento Informativo não constitui um prospeto, nem se encontra sujeito à aprovação da CMVM. A existência deste Documento Informativo não assegura que a informação nele contida se mantenha completa, verdadeira e atualizada após a data da sua disponibilização. Assim, não constitui uma recomendação da Emitente, nem uma oferta de valores mobiliários, nem um convite à aquisição de valores mobiliários. A distribuição do presente Documento Informativo pode estar restringida em certas jurisdições. Aqueles em cuja posse o presente Documento Informativo se encontre deverão informar-se e observar essas restrições.

O presente Documento Informativo não configura igualmente uma análise quanto à qualidade das Ações, nem uma recomendação à sua aquisição, nem deve, por si só, ser tomado como base de uma decisão de investimento. Qualquer decisão de investimento que tenha em conta a informação contida neste Documento Informativo deve ser efetuada após avaliação independente da condição económica, situação financeira e demais elementos relativos à ATRIUM. Adicionalmente, nenhuma decisão de investimento deverá ser tomada sem prévia análise, pelo potencial investidor e pelos seus eventuais consultores, do Documento Informativo no seu conjunto, ainda que a informação relevante seja prestada mediante remissão para outra parte deste Documento Informativo ou para outros documentos incorporados no mesmo.

Os riscos associados à atividade e ao setor da Emitente, à sua estrutura acionista, às Ações e à sua admissão à negociação no Euronext Access estão referidos no Capítulo 1 – “Fatores de Risco”. Os potenciais investidores devem ponderar cuidadosamente os riscos referidos e as demais advertências constantes deste Documento Informativo antes de tomarem qualquer decisão de investimento. Para quaisquer dúvidas que possam subsistir quanto a estas matérias, os potenciais investidores deverão informar-se junto dos seus

consultores jurídicos e financeiros. Os potenciais investidores devem também informar-se sobre as implicações legais e fiscais existentes no seu país de residência que decorrem da aquisição, detenção ou alienação das Ações que lhes sejam aplicáveis.

A presente secção deve ser considerada como uma introdução ao Documento Informativo e não dispensa a sua leitura integral, bem como não dispensa a sua leitura em conjugação com os elementos de informação que nele são incluídos por remissão para outros documentos, devendo estes ser entendidos como parte integrante deste Documento Informativo.

DECLARAÇÕES RELATIVAS AO FUTURO

O presente Documento Informativo poderá incluir declarações ou menções relativas ao futuro. Algumas destas declarações ou menções poderão ser identificadas por palavras ou expressões como “antecipa”, “acredita”, “espera”, “planeia”, “pretende”, “tem intenção de”, “estima”, “projeta”, “irá”, “procura(-se)”, “antecipa(-se)”, “prevê(-se)”, “perspetiva(-se)” e similares. Com exceção das declarações sobre factos pretéritos constantes do presente Documento Informativo, quaisquer declarações que constem do presente Documento Informativo, incluindo, entre outras, em relação à situação financeira, económica ou patrimonial, aos investimentos, aos resultados e à rentabilidade, à estratégia da atividade e de investimento, às perspetivas, aos planos e/ou aos objetivos de gestão para operações futuras, constituem declarações ou menções relativas ao futuro. Estas declarações relativas ao futuro, ou quaisquer outras projeções contidas no Documento Informativo, envolvem riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas (designadamente quanto aos seus respetivos efeitos) e outros fatores que podem conduzir a que os resultados concretos, o desempenho efetivo ou a concretização de objetivos da ATRIUM ou os resultados do sector sejam significativamente diferentes dos que constam ou estão implícitos nas declarações relativas ao futuro. Estas declarações ou menções relativas ao futuro baseiam-se numa multiplicidade de pressupostos, convicções, expectativas, estimativas e projeções da ATRIUM em relação às atuais e futuras estratégias de negócio e do contexto em que a ATRIUM espera vir a desenvolver a sua atividade no futuro, os quais não são, total ou parcialmente, controláveis pela ATRIUM. Tendo em conta esta situação, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente estas declarações ou menções relativas ao futuro previamente à tomada de qualquer decisão de investimento relativamente às ações da ATRIUM.

Diversos fatores poderão determinar que o desempenho futuro ou os resultados da ATRIUM sejam significativamente diferentes daqueles que resultam expressa ou tacitamente das declarações ou menções relativas ao futuro, incluindo os seguintes:

- (i) fatores que se encontram descritos no Capítulo 1 – “Fatores de Risco”;
- (ii) fatores que não são atualmente do conhecimento da ATRIUM.

Caso alguns destes riscos ou incertezas se concretizem desfavoravelmente, ou algum dos pressupostos venha a revelar-se incorreto, as perspetivas futuras descritas ou mencionadas neste Documento Informativo poderão não se verificar total ou parcialmente e os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes dos antecipados, esperados, previstos ou estimados no presente Documento Informativo. Estas declarações ou menções relativas ao futuro reportam-se apenas à data do presente Documento Informativo. A ATRIUM não assume qualquer obrigação ou compromisso de divulgar quaisquer atualizações ou revisões a qualquer declaração relativa ao futuro constante do presente Documento Informativo de forma a refletir qualquer alteração das suas expectativas decorrente de quaisquer alterações aos factos, condições ou circunstâncias em que os mesmos se basearam.

Atentas as incertezas associadas às declarações relativas ao futuro, não é possível assegurar que os resultados ou eventos projetados venham a ser alcançados e adverte-se expressamente os potenciais investidores para ponderarem cuidadosamente as declarações relativas ao futuro previamente à tomada de qualquer decisão de investimento.

1. FATORES DE RISCO

O investimento em ações, incluindo nas Ações, envolve riscos de natureza diversa.

Previamente a qualquer decisão de investimento, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente os fatores de risco adiante enunciados e demais informação e advertências contidas neste Documento Informativo.

Qualquer dos riscos abaixo elencados poderá ter um efeito significativamente negativo no negócio, nos resultados, no NAV, na situação financeira, económica ou patrimonial e/ou nas perspectivas futuras da ATRIUM, na sua rentabilidade e capacidade de distribuição de dividendos, bem como poderá afetar de forma negativa o valor ou o preço das Ações.

Os fatores de risco abaixo descritos podem não ser os únicos fatores de risco e incertezas inerentes à ATRIUM e ao investimento na Sociedade. É possível que outros fatores de risco, presentemente desconhecidos do Conselho de Administração, ou que não são para já considerados como materiais, possam ter uma consequência material adversa na atividade, situação financeira ou resultados operacionais da ATRIUM ou resultar em outros acontecimentos que possam conduzir a uma diminuição no valor das Ações.

Adicionalmente, no momento em que as Ações da Sociedade sejam admitidas à negociação no Euronext Access, a Sociedade e as suas Ações estarão expostas aos riscos próprios da admissão à negociação em sistema de negociação multilateral.

A ordem pela qual os fatores de risco são a seguir apresentados não constitui qualquer indicação relativamente à possibilidade ou probabilidade da sua ocorrência ou à sua importância.

Caso qualquer dos seguintes fatores de risco ou incertezas se materialize, o negócio, a situação financeira, económica e/ou patrimonial, os resultados operacionais e/ou as perspectivas da Sociedade podem ser afetados negativamente. Em tais circunstâncias, estando as Ações já admitidas à negociação, o preço de negociação das Ações poderá flutuar e os investidores poderão perder todo ou parte do seu investimento.

Não existe qualquer garantia para os investidores quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento em Ações, pelo que existe um risco de perda, total ou parcial, do investimento em Ações.

A existência de objetivos de rentabilidade da Sociedade associados aos ativos que sejam objeto do seu investimento não deve ser interpretada como um compromisso ou garantia por parte da Sociedade e/ou do Gestor Imobiliário de que o referido objetivo seja atingido, não devendo ser tido como uma previsão de resultados ou de rentabilidade futura da Sociedade. Ademais, a deterioração da qualidade creditícia da Sociedade pode, também ela, acarretar certos riscos no pagamento de dividendos e desvalorização das suas Ações. A concretização de tais riscos, para além de prejudicar a existência da rentabilidade esperada, poderá também impedir os investidores de recuperar, no todo ou em parte, o capital investido.

Neste sentido, os investidores não deverão basear a sua decisão de investir em ações da Sociedade exclusivamente nas expectativas de rentabilidade da Sociedade.

Sem pretensão de exaustão, são identificados os seguintes fatores de risco:

a) Riscos associados ao histórico reduzido da Sociedade, tendo esta sido recentemente constituída

A Sociedade foi constituída em 25 de julho de 2022 como SIGI. Desde então, a sua atividade consistiu essencialmente na aquisição da totalidade do capital social da Imosal, proprietária do Atrium Saldanha. Em 22 de setembro de 2022 foi deliberado o Aumento de Capital da Sociedade, que a dotou do capital social atual, no valor de € 37.000.000,00. Uma vez que a Sociedade foi recentemente constituída, não realizou quaisquer operações para além das referidas e dos atos preparatórios à Admissão. A Sociedade apenas

dispõe da informação financeira respeitante ao período compreendido entre 25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022, que reflete uma fase ainda embrionária da sua atividade.

Os investidores em Ações não terão, assim, a possibilidade de avaliar investimentos passados da Sociedade, nem de consultar dados financeiros históricos referentes a exercícios completos, para avaliar as perspetivas da Sociedade e/ou as vantagens de investir nas suas Ações, sendo, assim, difícil estimar qual será a evolução da Sociedade e do seu negócio no futuro.

Neste sentido, o investimento em Ações está sujeito aos riscos e incertezas próprios de um negócio em início de implementação, nomeadamente o risco de a Sociedade não ser capaz de cumprir os seus objetivos de investimento e o risco de o valor do investimento realizado pela Sociedade (e/ou o do investimento realizado em Ações) sofrer desvalorizações consideráveis.

Por outro lado, ainda que se tenha iniciado a criação e implementação de sistemas de controlo financeiros da Sociedade, bem como sistemas e procedimentos de informação com vista a reforçar a sua estrutura de *governance* e cumprir as futuras obrigações de informação enquanto sociedade com ações admitidas à negociação em sistema multilateral de negociação, os referidos controlos e sistemas foram apenas testados no contexto da preparação da informação financeira respeitante a 2022, não dispondo de histórico adicional no sentido de comprovar a sua eficácia. Assim, não é possível assegurar que a Sociedade estabeleça comunicação com os investidores que seja eficaz a todo o tempo, nomeadamente no que respeita a informação financeira ou outras.

Os investidores nas Ações devem assim considerar cuidadosamente os riscos colocados pelos desafios enfrentados pela Sociedade que opera como recém-formada, incluindo (i) os sistemas de controlo interno do Sociedade podem ser inadequados para responder aos desafios que enfrenta, incluindo aqueles decorrentes do crescimento ou expansão futura; (ii) a possibilidade de que a Sociedade possa não antecipar ou se adaptar efetivamente às mudanças num mercado imobiliário em rápida evolução; e (iii) as previsões ou estimativas da Sociedade podem não ser atendidas.

b) Riscos associados ao endividamento e gestão da dívida da Sociedade

A Sociedade realizará as suas atividades num setor que requer um nível relevante de investimento. Para financiar as suas aquisições de ativos imobiliários, a Sociedade poderá recorrer a créditos bancários, financiamentos hipotecários e aumentos de capital. No caso de não ter acesso ou de não conseguir um financiamento em termos satisfatórios, a possibilidade de crescimento da Sociedade poderá ser limitada, o que poderá ter consequências negativas na capacidade de implementar a sua política de investimentos assim como nos resultados das suas operações comerciais e, portanto, no seu negócio. O exposto pode ter um impacto substancial negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, bem como no preço ou valor das Ações.

Um nível de endividamento elevado ou as variações nas taxas de juro podem significar um aumento dos custos financeiros da Sociedade. Um aumento no nível de endividamento também poderá significar uma maior exposição às flutuações das taxas de juro nos mercados de crédito. O risco de taxa de juro traduz-se na variação das taxas de juro de referência, provocando variações na curva de despesas da Sociedade. No caso de subida das taxas de juro, as despesas relativas a financiamentos obtidos sobem e, do mesmo modo, no caso de descida das referidas taxas de juro, as despesas relativas ao financiamento obtido descerão também, o que origina a possibilidade de existirem impactos desfavoráveis no resultado líquido apresentado pela Sociedade decorrentes da evolução desfavorável das taxas de juro.

c) *Riscos resultantes da gestão externa e dependência da experiência, diligência e decisões da gestão da Sociedade, cujos interesses podem ser diferentes ou conflitar com os interesses dos acionistas da Sociedade*

I. Dependência da equipa de gestão para a definição e implementação da estratégia da Sociedade:

A gestão da Sociedade será levada a cabo com recurso à prestação de serviços de natureza estratégica, imobiliária e administrativa por parte respetivamente do Gestor Estratégico, do Gestor Imobiliário e do Gestor Administrativo, sem prejuízo das competências e responsabilidades do Conselho de Administração da Sociedade. Consequentemente, os negócios e a atividade da Sociedade dependerão, nessa medida, da experiência, da diligência e das decisões da sua equipa de gestão (ou seja, não só do respetivo Conselho de Administração como também do Gestor Estratégico, e do Gestor Imobiliário e Gestor Administrativo). Ver Capítulo 7 - “Descrição de Contratos Significativos” onde consta uma descrição dos referidos Contratos de Gestão.

Em particular, qualquer erro, total ou parcial, ao identificar, selecionar, negociar, executar e gerir investimentos por parte do Gestor Imobiliário (ou de qualquer outro prestador de serviços que possa substituí-lo no futuro) poderia ter um efeito negativo significativo no negócio, nos resultados ou na situação financeira e patrimonial da Sociedade. Adicionalmente, a falta de diligência do Gestor Estratégico ou do Gestor Imobiliário (ou qualquer outro prestador de serviços que possa substituí-los no futuro) em matéria de preparação dos planos de negócios, orçamentos, política de investimento e de rotação de ativos poderia igualmente ter um efeito negativo significativo no negócio, nos resultados ou na situação financeira, económica e patrimonial da Sociedade.

Assim, os negócios e resultados operacionais da Sociedade dependerão amplamente da capacidade do Gestor Estratégico e do Gestor Imobiliário de contribuírem para a definição de uma estratégia de investimentos bem-sucedida e, em última instância, para a criação de uma carteira de investimento imobiliário capaz de gerar uma rentabilidade satisfatória. Assim, não é possível assegurar que o Gestor Estratégico e o Gestor Imobiliário cumpram de forma satisfatória os objetivos de investimento definidos pela Sociedade ou que tenha sucesso ao executar esses objetivos e/ou a estratégia desenhada. O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Sociedade para alcançar os seus objetivos de investimento, bem como maximizar o seu NAV, no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, assim como no valor ou preço das Ações.

Os Contratos de Gestão estabelecem uma validade inicial até 22 de setembro de 2032, sem prejuízo da sua eventual prorrogação automática por períodos iguais e sucessivos de um ano, desde essa data e durante 3 anos. No entanto, os Contratos de Gestão preveem um conjunto de circunstâncias que poderão determinar o seu termo. Esta circunstância poderá ter também um impacto negativo substancial nas atividades, situação financeira e resultados da Sociedade.

II. Risco de conflito de interesses da equipa de gestão:

Os administradores da Sociedade Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos e Jaime Iñigo Guerra Azcona são indicados pelo acionista Bankinter Investment SAU e os administradores Luís Filipe Mota Duarte e Vítor Manuel Freitas Duarte são indicados pelo acionista Sonae Sierra. O Bankinter Investment SAU (ou Bankinter Investment SGEIC, após a cessão da posição contratual intra-grupo que é previsível ocorrer) é o Gestor Estratégico e a Sierra Portugal (sociedade pertencente ao mesmo grupo a que pertence a Sonae Sierra) é o Gestor Imobiliário e o Gestor Administrativo da Sociedade.

Deverá ter-se ainda em consideração que o Bankinter Investment SAU e a Sonae Sierra têm uma participação acionista na Sociedade (cfr. Capítulo 8 – “Estrutura Acionista” *infra*), pelo que os efeitos da sua gestão afetarão, direta e proporcionalmente, a posição acionista do Bankinter Investment SAU e da Sonae Sierra.

Podem existir determinadas circunstâncias em que algum dos membros da referida equipa de gestão, ou outros nomeados em substituição aos mesmos, possam ter direta ou indiretamente, um interesse material numa operação que esteja a ser considerada pela Sociedade ou um conflito de interesses com a mesma.

Nos termos do CSC, um administrador não pode votar sobre assuntos em que tenha, por conta própria ou de terceiro, um interesse em conflito com o da respetiva sociedade; em caso de conflito, o administrador deve informar o respetivo presidente do conselho de administração sobre o mesmo.

d) Riscos associados ao investimento imobiliário

Antes de adquirir qualquer imóvel, o Gestor Imobiliário, em nome da Sociedade, realiza uma análise de *due diligence* do investimento proposto. Esta análise inclui, entre outros, estudos técnicos, relatórios legais e avaliações do imóvel. Em qualquer caso, é possível que certos danos ou defeitos na qualidade do bem só sejam observados após a sua aquisição. Na medida em que a Sociedade subestime ou não detete as contingências associadas ao investimento em questão, a Sociedade poderá incorrer, direta ou indiretamente, em passivos imprevistos ou passivos de valor superior ao previsto, tais como defeitos na propriedade dos bens declarados, pagamentos ou reclamações relacionadas com litígios pré-existentes, dificuldades na obtenção de autorizações para a utilização do bem como previsto, e imprevistos ou responsabilidades ambientais, estruturais ou operacionais relacionadas com o imóvel que requerem uma solução.

Neste sentido, qualquer análise prévia que não detete tais defeitos, contingências ou riscos pode proporcionar a aquisição de ativos que não estejam em conformidade com a estratégia de investimento da Sociedade, podendo levar a uma diminuição das receitas da Sociedade e/ou a custos imprevisíveis, que podem ter um impacto substancial e negativo no negócio, na posição financeira, económica ou patrimonial da Sociedade.

Tendo em consideração a atividade principal da Sociedade, as receitas obtidas pelos imóveis têm associados diversos riscos específicos do setor. Assim, (i) aumentos dos custos, (ii) a necessidade periódica de renovar, reabilitar e arrendar/explorar novamente os imóveis, (iii) a capacidade para gerir a cobrança de remunerações e taxas a pagar pelos locatários num período de tempo desejável, (iv) os atrasos na receção dos rendimentos, negociação de Contratos de Arrendamento e Utilização ou no despejo de um locatário (que poderiam dificultar ou atrasar a venda ou relocação dos ativos), (v) a capacidade de contratar serviços de manutenção ou de seguros comercialmente adequados e (vi) menor procura no mercado subjacente poderão ter um impacto negativo nas atividades, na situação financeira e nos resultados de exploração da Sociedade.

A gestão de ativos e os projetos de desenvolvimento comportam riscos associados à construção e ao desenvolvimento de imobiliário comercial (exceto se assumidos pelo dono do projeto ou o empreiteiro), o que poderia resultar em custos adicionais e/ou danos a pessoas ou propriedades.

A política de investimento da Sociedade determina que a Sociedade a todo o momento respeitará as regras de investimento exigidas pelo Regime Jurídico das SIGI, designadamente no que respeita ao investimento em ativos já construídos e à gestão de ativos e desenvolvimento de ativos imobiliários. A gestão de ativos e os projetos de desenvolvimento estão sujeitos a vários perigos e riscos associados com a construção e desenvolvimento de imobiliário comercial, incluindo danos pessoais e imobiliários. A Sociedade procurará mitigar quaisquer riscos associados com o referido desenvolvimento através de acordos adequados com os donos do projeto e/ou empreiteiros. Na medida em que tais riscos não sejam assumidos pelo dono do projeto e/ou pelo empreiteiro, a ocorrência de algum destes eventos poderá resultar no aumento de custos operacionais, multas e custas judiciais e potencialmente em danos reputacionais ou responsabilidade criminal da Sociedade, os seus administradores ou gestores, o que poderá ter efeitos adversos no negócio, condições financeiras, resultados e perspetivas futuras da Sociedade, bem como no preço ou valor das Ações.

e) Riscos associados à concentração no setor de exploração comercial imobiliária

I. Risco de mercado:

A atividade principal da Sociedade é a aquisição de imóveis adequados para arrendamento ou cessão temporária de uso de natureza equivalente, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização dos mesmos imóveis, desde logo, o Atrium Saldanha. Neste sentido, os resultados da Sociedade estão em grande parte expostos à evolução do mercado imobiliário em Portugal.

Este mercado tem natureza cíclica e é amplamente permeável à situação económica geral. Os fatores que afetam, entre outros, este setor são: (i) a concorrência (dado que é um setor altamente competitivo e fragmentado no qual diversas empresas especializadas nacionais e internacionais operam); e (ii) a instabilidade política e a turbulência e as incertezas que a economia e o sistema financeiro atravessam, entre outros.

A ATRIUM está exposta a risco de mercado, que se traduz no risco de variações negativas no valor de ativos que atualmente pertencem ou irão pertencer à ATRIUM, gerado pela variação do preço dos ativos imobiliários que compõem ou irão compor o portefólio da Sociedade, motivada por fatores globais (*i.e.* fatores macroeconómicos) ou específicos (*i.e.* localização geográfica), podendo o risco ter impacto no valor das Ações.

Qualquer recessão ou futura deterioração no mercado imobiliário poderia, entre outros aspetos, (i) tornar mais complicado para a Sociedade a atração de novos arrendatários/utilizadores para as suas propriedades, (ii) levar a um aumento do nível de incumprimento por parte dos arrendatários/utilizadores, (iii) levar a uma diminuição do financiamento disponível à Sociedade, (iv) levar a que a Sociedade realize os seus investimentos a valores inferiores e/ou (v) atrasar os *timings* das realizações de investimento da Sociedade. O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Sociedade para alcançar os seus objetivos de investimento, bem como maximizar o seu NAV, no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, assim como no preço ou valor das Ações.

II. Concentração do negócio em Portugal:

De acordo com a política de investimento da Sociedade, esta tenderá, pelo menos numa fase inicial, a concentrar a sua atividade na gestão do imóvel Atrium Saldanha, não estando prevista a diversificação da sua atividade que possa razoavelmente fazer contar com que os resultados da Sociedade não se devam considerar inevitavelmente ligados à situação económica do mercado imobiliário em Portugal e, em especial, em Lisboa.

A Sociedade desconhece como será o comportamento (no curto e no médio prazo) do ciclo económico em Portugal, bem como se haverá ou não uma alteração adversa na atual situação económica.

Qualquer mudança desfavorável que possa afetar a economia portuguesa poderá ter um impacto negativo no valor dos ativos imobiliários detidos pela Sociedade e, como consequência, ter um impacto substancial negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, bem como no valor ou preço das Ações.

f) Riscos derivados dos ativos que sejam ou tenham sido objeto de aquisição

A detenção e a aquisição de ativos imobiliários geram certos riscos de investimento. Nesse sentido, o rendimento do investimento pode ser menor que o esperado, ou as estimativas, ou avaliações realizadas pela Sociedade podem revelar-se imprecisas, ou incorretas. Além destes riscos, o valor de mercado dos ativos pode diminuir, ou ser afetado negativamente em determinados casos, como seja no caso em que as rentabilidades esperadas dos ativos variem, ou no caso de evoluções adversas do ponto de vista macroeconómico, ou político.

Por outro lado, as propriedades adquiridas pela Sociedade podem apresentar vícios ocultos não conhecidos no momento da sua aquisição, ou características construtivas que, tendo sido utilizadas na data em que a construção dos imóveis ocorreu, hoje já não possam ser utilizadas, de acordo com a lei em vigor. Caso a Sociedade não realize uma estimativa adequada dos potenciais riscos dessas aquisições, a Sociedade poderá sofrer, direta ou indiretamente, contingências não previstas, designadamente no que respeita a licenças ou autorizações, defeitos estruturais ou operacionais, contingências ambientais, perdas de receitas, ou mesmo riscos de natureza reputacional, entre outros.

Em particular, a Sociedade e/ou os locatários dos seus ativos imobiliários têm a obrigação de obter ou manter determinadas licenças, permissões e autorizações (i.e., licença de utilização ou de atividade). A ausência ou atraso na obtenção das licenças e autorizações necessárias em cada momento (incluindo a sua renovação ou atualização) poderá limitar ou impedir a Sociedade de explorar eficientemente os seus ativos imobiliários.

Há determinados tipos de riscos e danos que poderão não ser objeto de seguro. A inflação, alterações na regulamentação imobiliária, considerações ambientais, catástrofes naturais e outros fatores poderão também resultar em que os montantes pagos pelos seguros sejam insuficientes para reparar ou substituir a propriedade. Caso ocorra um dano não segurado, ou um dano acima do limite do seguro, a Sociedade poderá perder o capital investido na referida propriedade, bem como o potencial rendimento futuro de tal propriedade. A Sociedade poderá também permanecer responsável por qualquer dívida, ou outras obrigações financeiras.

Neste sentido, não é possível assegurar que, uma vez adquiridos os ativos imobiliários, não possam existir fatores significativos, desconhecidos, ou não considerados relevantes no momento da aquisição que possam afetar o valor, ou rendimento do investimento feito pela Sociedade.

Em particular, a atual situação do Atrium Saldanha foi auditada com recurso a técnicos especializados. Em resultado dos trabalhos realizados, concluiu-se que o edifício se encontra em boas condições, atentos os fins a que se destina, e que, de igual modo, não se verificam quaisquer factos que, quanto a quaisquer aspetos materialmente relevantes, prejudiquem o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares a que se encontra atualmente sujeito.

Com efeito, desse processo resultou apenas a identificação de alguns aspetos técnicos pontuais que aconselham à realização de alguns investimentos, de menor dimensão, cuja oportunidade e custo foram devidamente ponderados em sede de determinação do valor atribuído ao imóvel, para efeitos da transação tida em vista.

Por outro lado, antecipando eventuais alterações que possam vir a verificar-se na lei e regulamentação aplicáveis, nomeadamente da Lei n.º 63/2018, de 10 de outubro, e com o objetivo de assegurar antecipadamente, e a prazo que se pretende longo, o continuado respeito por essa mesma lei e regulamentação, foi alcançado um acordo com o vendedor da Imosal, a Kostas Holding Unipessoal, Lda. nos termos do qual esta se comprometeu a assumir a responsabilidade pela implementação e pagamento de uma série de medidas destinadas à remoção e transformação de alguns materiais e componentes do edifício, permitindo assim atualizá-lo, desde já, de acordo com as melhores e mais modernas soluções de construção.

Não pode, no entanto, excluir-se que, por qualquer razão, as auditorias técnicas realizadas não tenham permitido identificar todas as situações potencialmente relevantes (ou, apenas, a exata extensão das situações identificadas) e que delas não possam, no futuro, vir a resultar consequências negativas para a Sociedade, pelas quais esta não consiga obter integral ressarcimento junto de terceiros.

g) Riscos associados a circunstâncias que estão fora do controlo da ATRIUM

O desenvolvimento da atividade da ATRIUM e a rentabilidade dos seus ativos estão também permeáveis a factos ou circunstâncias que a Sociedade não pode controlar ou prever, como seja, a título ilustrativo (i)

efeitos sistémicos associados a catástrofes, pandemias, guerras ou outras calamidades naturais ou sociais, (ii) efeitos da conjuntura económica e financeira atual, em particular, no que respeita aos impactos da inflação que atualmente se verifica, ou (iii) quaisquer alterações legislativas e/ou regulamentares que tenham impacto no Regime Jurídico das SIGI, na sua subsidiária e no ativo Atrium Saldanha, ou nas disposições aplicáveis a gestão de ativos, incluindo imobiliários.

O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Sociedade para alcançar os seus objetivos de investimento (bem como maximizar o seu NAV), no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, assim como no preço ou valor das Ações.

h) Riscos associados a alterações ao Regime Jurídico das SIGI (em particular do regime fiscal), ou de perda da qualidade de SIGI

I. Risco relativo à potencial perda da qualidade de SIGI, bem como alterações na legislação aplicável (em particular na legislação imobiliária e fiscal)

A Sociedade manterá a qualidade de SIGI, estando o seu negócio, resultados, perspetiva e situação financeira, económica, ou patrimonial consequentemente sujeitos às obrigações impostas pelo Regime Jurídico das SIGI. No entanto, a Sociedade não pode garantir que cumprirá integralmente os requisitos impostos pelo referido regime, designadamente no que se refere à manutenção de uma dispersão mínima do seu capital social nos prazos previstos naquele diploma. Ver Capítulo 4.7 - “Legislação que regula a atividade da Emitente”.

Adicionalmente, quaisquer alterações (inclusive de interpretação) das disposições do Regime Jurídico das SIGI, ou relacionada com a legislação imobiliária e fiscal em geral, em Portugal, ou em qualquer outro país no qual a Sociedade possa operar no futuro, ou no qual os acionistas da Sociedade sejam residentes (incluindo, mas não se limitando, criação de novos impostos, aumento das taxas atualmente aplicáveis às SIGI, ou criação de limitações à estipulação das condições dos contratos de exploração comercial), poderão tornar a atividade da Sociedade menos atrativa e ter um impacto negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, bem como no valor ou preço das Ações.

II. Risco fiscal:

Alterações ao regime fiscal, incluindo a base tributável, a taxa de imposto e os benefícios fiscais vigentes em cada momento, podem resultar num agravamento dos encargos fiscais da Sociedade. O tratamento tributário especial aplicável às SIGI trata-se de um benefício fiscal sujeito a alterações, que podem incluir a revogação total ou parcial do referido regime especial.

De notar que se ou quando uma entidade perde a qualidade de SIGI deixa de poder beneficiar deste regime fiscal. Neste caso, o lucro tributável passa a ser apurado e tributado nos termos gerais do Código do IRC, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data da cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

Nestes termos, cessando a aplicação deste regime fiscal, os rendimentos de participações sociais em SIGI que sejam pagos ou colocados à disposição dos respetivos acionistas após a data da cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data, são tributados nos termos gerais do Código de IRS ou do Código de IRC.

i) Riscos associados à volatilidade do mercado e à falta de liquidez, quer das Ações admitidas no Euronext Access, quer dos investimentos imobiliários da Sociedade

I. Falta de liquidez das Ações:

Não existem quaisquer garantias do volume de transações a que as Ações possam estar sujeitas no Euronext Access, nem da sua efetiva liquidez no mercado secundário. A falta de um mercado ativo pode prejudicar

a capacidade de os investidores venderem as suas Ações no momento em que desejem fazê-lo ou a um preço que considerem razoável.

II. Volatilidade do preço de mercado das Ações, podendo vir a ser inferior ao Preço de Referência

A Sociedade não pode garantir aos potenciais investidores que o preço de mercado das Ações permanecerá igual ou superior ao Preço de Referência. O preço das Ações poderá revelar-se volátil, uma vez admitidas à negociação. Fatores como alterações legislativas, regulamentares e fiscais em Portugal, flutuações nos resultados operacionais da Sociedade e nas expectativas dos investidores a esse respeito, ou do mercado, ou setor onde atua, bem como variações nas condições dos mercados financeiros e de capitais e os fatores económicos em geral, poderão ter um efeito negativo no valor, ou preço de mercado das Ações.

III. Falta de liquidez dos investimentos imobiliários

Os investimentos imobiliários não são investimentos com alta liquidez, pelo que a Sociedade, em caso de necessidade, poderá ter dificuldade em realizar rapidamente o valor efetivo de alguns dos seus ativos imobiliários, podendo assim ser obrigada a diminuir o preço de realização desse valor.

A pouca liquidez deste tipo de investimentos poderá limitar a capacidade da Sociedade de adaptar a composição da sua carteira imobiliária a possíveis circunstâncias imprevistas, obrigando a Sociedade a manter os ativos imobiliários mais tempo do inicialmente programado, o que poderá ter um impacto negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Sociedade, bem como no valor ou preço das Ações.

j) Risco de diluição da posição acionista em caso de subseqüentes aumentos de capital

Dependendo do nível de sucesso no desenvolvimento da sua atividade, a Sociedade poderá vir a promover um ou mais aumentos do respetivo capital social, o que resultará na diluição da posição dos acionistas da Sociedade que, em caso de aumento, não o acompanhem.

Adicionalmente o direito de preferência dos acionistas poderá, nos termos legais, vir a ser limitado ou suprimido pela assembleia geral no caso de virem a ser deliberados outros aumentos de capital da Sociedade, o que resultaria em nova diluição da posição dos acionistas da Sociedade nessa data.

k) Riscos inerentes aos direitos dos acionistas minoritários numa sociedade com sede em Portugal

Os direitos dos acionistas minoritários, bem como quaisquer outras questões que influenciem aqueles direitos, poderão ser diferentes em Portugal dos que existem em outros países e a capacidade de um investidor exercer tais direitos pode revelar-se limitada. A ATRIUM é uma sociedade com sede em Portugal e os direitos dos acionistas são regidos pela lei portuguesa e pelos Estatutos da Sociedade (ver Capítulo 9 – “Informação relativa às Ações e Estatutos”).

Estando as Ações admitidas no Euronext Access, os direitos dos acionistas minoritários não terão a tutela acrescida decorrente das regras aplicáveis às sociedades com ações admitidas em mercado regulamentado.

Adicionalmente, os processos instaurados contra a ATRIUM, ou qualquer um dos membros dos seus órgãos sociais em tribunais fora de Portugal, poderão não ser suscetíveis de serem executados em Portugal, ou a sua execução só poder ser feita em termos limitados.

2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

2.1. Responsáveis pelo Documento Informativo

São responsáveis pela informação constante no presente Documento Informativo, os membros do Conselho de Administração da Sociedade:

Presidente	Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos
Vice-Presidente	Luís Filipe Mota Duarte
Vogal	Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vogal	Vítor Manuel Freitas Duarte

2.2. Declaração dos responsáveis pelo Documento Informativo

Declaramos que, de acordo com o nosso conhecimento, as informações fornecidas no Documento Informativo são precisas e que, também de acordo com o nosso conhecimento, o Documento Informativo não está sujeito a quaisquer omissões materiais e que todas as informações relevantes estão nele incluídas.

3. INFORMAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO TÉCNICA

3.1. Admissão técnica à negociação

O presente Documento Informativo destina-se a instruir o pedido da Sociedade de admissão técnica das Ações à negociação no Euronext Access. Enquanto admissão técnica, conforme definido no Regulamento do Euronext Access, a Sociedade não irá captar capital mediante a realização de uma oferta pública ou de uma colocação privada.

A decisão de Admissão pretende também dar cumprimento ao disposto no artigo 9.º do Regime Jurídico das SIGI, que refere que as ações das SIGI devem ser admitidas à negociação em mercado regulamentado, ou selecionadas para negociação em sistema de negociação multilateral. As principais razões que levam a Sociedade a pretender solicitar a Admissão são ainda:

- a. proporcionar aos acionistas uma referência objetiva de avaliação das Ações e facilitar a possibilidade de negociação e liquidez das Ações numa plataforma de negociação reconhecida;
- b. contribuir para aumentar a notoriedade, imagem de marca e transparência; e
- c. aumentar a capacidade de captação de recursos através do acesso ao mercado de capitais.

3.2. Capital social

O capital social da Sociedade é, atualmente, de € 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de euros), totalmente subscrito e realizado e representado por 37.000.000 (trinta e sete milhões) de Ações. As Ações são escriturais, nominativas, com valor nominal de € 1 (um euro) cada uma, devidamente registadas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa, com o ISIN PTTBI0AM0006.

A Emitente foi constituída com um capital social inicial de € 5.087.500 e realizou, em 22 de setembro de 2022, um aumento de capital no montante de € 31.912.500,00, com um preço de subscrição unitário de € 3,00 (correspondente a um valor nominal de €1,00 e um ágio de € 2,00 por ação). O Aumento de Capital foi realizado após um processo de colocação de ações da Sociedade pelo grupo Bankinter junto dos seus clientes entre 6 e 26 de julho de 2022, com um montante mínimo de subscrição de € 200.001,00 por subscritor/investidor.

Os principais objetivos deste Aumento de Capital foram a capitalização da Sociedade de forma a permitir o desenvolvimento da sua atividade e a dispersão do capital da Sociedade por um número alargado de investidores.

Na sequência da sua colocação, o Aumento de Capital foi integralmente subscrito por um vasto leque de investidores que, em resultado deste aumento, passaram a deter 86,25% do capital social da Sociedade (passando, por sua vez, os dois acionistas fundadores a deter apenas 13,75% do capital social).

Não existem à data do presente Documento Informativo, quaisquer valores mobiliários convertíveis em ações, passíveis de troca, ou acompanhados de cupões de subscrição de ações (*warrants*) representativas do capital social da Emitente.

A propósito do plano de capitalização da Sociedade, ver Capítulo 4 – “Descrição da Emitente”.

3.3. Preço de Referência

O Preço de Referência por Ação para efeitos da Admissão é de € 3,12 (três euros e doze cêntimos), definido em função das seguintes considerações:

- a. O Conselho de Administração da Sociedade considerou relevante, para efeitos da fixação do Preço de Referência para a Admissão, o preço de subscrição por ação do Aumento de Capital (que ocorreu paralelamente à aquisição do único ativo da Sociedade à data, a Imosal).

- b. Adicionalmente, o valor contabilístico por Ação, de acordo com a informação financeira da Sociedade aprovada pelo Conselho de Administração por referência a 31 de dezembro de 2022, é de € 3,12. Dado que a Sociedade foi recentemente constituída, o seu capital próprio corresponde ao somatório do capital social e prémio de emissão no âmbito do Aumento de Capital, deduzido de variações do capital próprio e do resultado líquido do período (os quais foram impactados pelos custos incorridos com a constituição e conversão em SIGI e o Aumento de Capital). A este propósito, ver Capítulo 5 – “Informação Financeira” *infra*.
- c. Tendo em conta a situação contabilística da Sociedade a 31 de dezembro de 2022 e o facto de esta deter uma subsidiária, a Imosal, o Conselho de Administração da Sociedade considera que o valor contabilístico por ação, de acordo com a posição financeira consolidada da Sociedade, por referência a 31 de dezembro de 2022, é o valor que melhor reflete o valor por Ação da Sociedade para efeitos da definição do Preço de Referência para a admissão técnica à negociação das Ações.

3.4. Listing Sponsor

De acordo com o regulamento do Euronext Access, os emitentes que requeiram a admissão à negociação das suas ações no Euronext Access devem nomear um *Listing Sponsor*.

O *Listing Sponsor*, entidade responsável pela prestação de apoio à Sociedade na preparação, lançamento e execução da presente admissão, nos termos definidos pelo Regulamento do Euronext Access, é o Haitong. O Haitong foi admitido como *Listing Sponsor* para os mercados da Euronext Access Lisbon em 16 de maio de 2018.

O *Listing Sponsor* é responsável, nos termos e para os efeitos do disposto no Regulamento do Euronext Access, pela prestação dos serviços de assistência aí previstos, devendo assegurar o respeito pelo emitente dos preceitos legais e regulamentares aplicáveis.

Não obstante o *supra* exposto, o Haitong não realizou uma verificação autónoma de todos os factos ou informação constantes deste Documento Informativo.

4. DESCRIÇÃO DA EMITENTE

4.1. Antecedentes e evolução da Emitente

A Emitente é a ATRIUM BIRE, SIGI, S.A., sociedade anónima, com sede social em Lugar de Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 517060132, com o capital social de € 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de euros).

A Sociedade tem por objeto social:

- a. 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
- b. 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 Sociedade foi constituída como sociedade de investimento e gestão imobiliária em julho de 2022 (na sequência de documento constitutivo outorgado em 25 de julho de 2022 e registo comercial efetuado no mesmo dia).

A Sociedade é atualmente titular da totalidade do capital social da Imosal e encontra-se neste momento a desenvolver os atos preparatórios da admissão à negociação das suas Ações.


4.2. Política de investimento

O investimento da Sociedade está focado na aquisição e na gestão de ativos imobiliários de natureza urbana que sejam adequados para Contratos de Arrendamento e de Utilização. O foco essencial está centrado em ativos localizados em Lisboa que possam ser utilizados para exploração comercial e exijam uma gestão ativa, resultando por isso enquadrados no objeto social da Sociedade, cujo propósito é o de criar uma carteira de imóveis que maximize o valor da Sociedade e permita o pagamento de dividendos, tudo de acordo com o estabelecido no Regime Jurídico das SIGI.

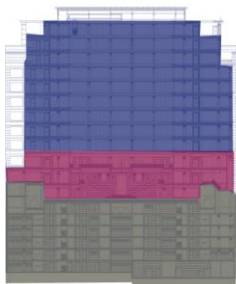
No imediato, e como seu ativo âncora, a Sociedade investiu na aquisição da Imosal, proprietária de um ativo imobiliário conhecido como Atrium Saldanha, que constitui um dos ativos imobiliários mais emblemáticos da cidade de Lisboa, localizado no centro nevrálgico desta, na Praça Duque de Saldanha (incluída na área CBD1 da cidade), com 12 pisos (além dos 6 pisos de estacionamento subterrâneo) e que é, principalmente, constituído por escritórios, e que dispõe ainda de uma galeria comercial e de uma ampla área de estacionamento (com 832 lugares), dispondo de uma superfície bruta locável de aproximadamente 32.000 m² (trinta e dois mil metros quadrados), ocupada, na sua quase totalidade, por uma carteira, diversificada e sólida.

Os pisos estão distribuídos da seguinte forma:

 9 pisos (com cerca de 27.000 m²) e cerca de 40 operadores dedicados a escritórios;

 3 pisos (com cerca de 5.000 m²) e cerca de 60 operadores dedicados a galeria comercial; e

6 pisos com 576 lugares particulares e 256 lugares públicos.



O Atrium Saldanha tem atualmente cerca de 100 contrapartes em Contratos de Arrendamento e de Utilização (dos quais se destacam a NTT Data, a Gilead, o OLX, a Edge Red, a Hiscox e a DSV), sendo a maior concentração dos contratos no setor de escritórios e com operadores internacionais e nacionais com um nível elevado de solvência, considerando-se, assim, estar o risco altamente diversificado.

O Atrium Saldanha está atualmente avaliado em cerca de 211 milhões de euros, com um valor de *Equity* de cerca 115 milhões de euros, e um *target* de rácio *Loan to Value* de 45%.

O Atrium Saldanha ganhou o Prémio Valmor em 2001, o Prémio Secil de Engenharia Civil em 1999 e é referenciado como uma das 100 Obras de Engenharia Portuguesa no Mundo no Século XX da Ordem dos Engenheiros.

Posteriormente, na sequência de deliberação tomada pela Assembleia Geral da Sociedade sob proposta do seu Conselho de Administração, o investimento poderá vir a ser alargado a outros ativos que sejam considerados adequados pelo Gestor Imobiliário e, assim, propostos por este ao Gestor Estratégico e ao Conselho de Administração e, conseqüentemente, objeto de parecer prévio favorável ou aprovação destes, conforme aplicável.

Em qualquer caso, a carteira de ativos da Sociedade deve cumprir, a todo o tempo a partir do segundo ano a contar da sua constituição, os requisitos previstos no Regime Jurídico das SIGI, em particular no seu artigo 8.º.

Mais ainda, nos termos do mesmo regime, cada um dos direitos e/ou participações de que a Sociedade seja titular, devem permanecer na sua esfera durante pelo menos três anos após a respetiva aquisição.

A política de investimento e de rotação de ativos da Sociedade está baseada nos critérios de investimento e alavancagem descritos abaixo e será definida em cada plano de negócios e orçamento aprovado pela Sociedade.

4.3. Critérios de investimento

4.3.1. Período de Gestão de Ativos

O Período de Gestão de Ativos durante o qual a Sociedade desenvolverá uma gestão ativa do Atrium Saldanha, eventualmente associado a outros ativos em que a Sociedade possa vir a investir no futuro, vigorará inicialmente até 22 de setembro de 2032, sendo prorrogável automaticamente por períodos iguais e sucessivos de um ano, durante um período de 3 (três) anos.

4.3.2. Contratos de arrendamento ou cessão temporária de uso dos ativos da Sociedade

O Gestor Imobiliário deverá diligenciar no sentido de que os Contratos de Arrendamento e de Utilização celebrados com os arrendatários ou utilizadores para a exploração comercial dos ativos detidos pela Sociedade obedeçam aos parâmetros estabelecidos no plano de negócios em cada momento vigente da

Sociedade, nomeadamente em termos de renda ou remuneração anual total a ser recebida, rentabilidade e duração.

4.3.3. Estruturas de investimento

Para além do investimento inicial no Atrium Saldanha, admite-se que, relativamente a outros eventuais investimentos, a Sociedade possa, por iniciativa do Gestor Imobiliário e em conformidade com o parecer prévio do Gestor Estratégico, implementar qualquer tipo de estrutura de investimento, incluindo *joint ventures* e aquisições de participações de controlo (mas não de participações minoritárias), ou mesmo através de qualquer tipo de contrato ou estrutura para aquisição direta dos ativos imobiliários alvo dos investimentos em causa.

Em qualquer caso, as estruturas de investimento adotadas atenderão à permanente necessidade de cumprimento do estabelecido no Regime Jurídico das SIGI.

Não foi fixado qualquer limite à percentagem da carteira que poderá ser detida através de *joint ventures* ou de participações de controlo.

4.4. Critérios de alavancagem

O Gestor Imobiliário e a respetiva equipa de gestão, na implementação da estratégia de investimento da Sociedade de acordo com o plano de negócios e o orçamento em vigor em cada momento, procurarão aumentar a rentabilidade para os acionistas da Sociedade através do endividamento a longo prazo da ATRIUM. O Gestor Imobiliário poderá, com o parecer prévio do Gestor Estratégico, utilizar estruturas ou instrumentos de cobertura para reduzir o risco de taxa de juro.

Salvo acordo em contrário da Sociedade com o parecer prévio do Gestor Estratégico, o endividamento da Sociedade será regido pelos seguintes princípios:

- a. O limite máximo da alavancagem total da Sociedade deve respeitar o previsto no Regime Jurídico das SIGI;
- b. A utilização de dívida para a aquisição de ativos deverá ser avaliada caso a caso, tendo em consideração a capacidade da Sociedade e do seu grupo para suportar mais endividamento;
- c. Nenhum financiamento ou endividamento da Sociedade e do seu grupo exigirá garantias pessoais dos acionistas da Sociedade ou responsabilidade dos mesmos no contexto do referido financiamento ou endividamento.

Nos termos do Regime Jurídico das SIGI, o endividamento da Sociedade não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do seu ativo total.

4.5. Política de distribuição de rendimentos

De acordo com o Regime Jurídico das SIGI, no prazo de 9 meses após o encerramento de cada exercício, as SIGI devem distribuir, sob a forma de dividendos, pelo menos:

- a. 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou de unidades de participação distribuídos pelas entidades em que a SIGI detenha tais instrumentos financeiros nos termos o Regime Jurídico das SIGI; e
- b. 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis nos termos do CSC.

A reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis.

Pelo menos 75% do produto líquido da alienação de ativos afetos à prossecução do objeto social principal das SIGI deve ser objeto de reinvestimento em outros ativos destinados à prossecução de tal objeto, no prazo de 3 anos a contar da referida alienação.

Nos termos do artigo 23.º dos Estatutos, os lucros líquidos apurados em cada exercício terão a aplicação que a Assembleia Geral determinar dentro dos limites legais, designadamente dentro dos limites previstos no Regime Jurídico das SIGI, ou em norma que o venha a suceder.

4.6. Informação sobre tendências do mercado imobiliário em Portugal

4.6.1. Enquadramento macroeconómico¹

O quarto trimestre do ano de 2022 manteve um dinamismo na economia semelhante ao dos trimestres anteriores de 2022, marcado por um baixo crescimento do PIB no referido período e pelo início de uma fase de prudência nos mercados. Por outro lado, o contexto macroeconómico continua a testar a resiliência da economia portuguesa: O aumento das taxas de juro de referência pelos bancos centrais tem vindo a pavimentar a estabilização da inflação e dos custos energéticos.

De acordo com o Banco de Portugal, a economia portuguesa deverá crescer 1,5% em 2023 e 6,8% em 2022, com perspetivas de expansão a um ritmo próximo dos 2% em 2024 e 2025. A inflação inter-anual atingiu 8,1% em 2022 prevendo-se a sua diminuição gradual para 5,8% em 2023, 3,3% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta diminuição deve-se aos preços mais baixos da energia, dos alimentos e de outras matérias-primas nos mercados internacionais, ao restabelecimento das cadeias de abastecimento globais e à menor pressão da procura devido a uma política monetária mais restritiva.

Em relação à atividade de investimento em Portugal, esta atingiu os três mil milhões de euros em 2022, 39% superior a 2021, sendo que se previa que Portugal entrasse em 2023 com investimentos de valor semelhante a 2022, segundo dados da consultora Cushman & Wakefield. Em concreto, o setor hoteleiro representa 30% do investimento imobiliário total, o setor de escritórios 27%, o setor industrial 21% e o setor retalhista 9%. Estes dados refletem que 2022 foi um ano positivo, registando um desempenho consistente e refletindo a permanência do interesse de Portugal no radar dos investidores.

Um número elevado de transações foi concluído no final do ano de 2022, o que poderá sugerir que 2023 seja um ano mais movimentado do que o esperado. No entanto, a subida das taxas de juro e a resultante dificuldade crescente no financiamento desencadearam uma tendência de incerteza sobre o valor real dos ativos, o que, por sua vez, fará com que as decisões de investimento sejam adiadas até que os mercados estabilizem.

4.6.2. Evolução do setor dos escritórios

Quanto ao setor dos escritórios, a área da Grande Lisboa teve um ano 2022 extremamente bem-sucedido, tendo movimentado perto de 260 mil m² e gerando uma oferta futura de cerca de 255 mil m², pelo que o ano de 2022 no seu conjunto revestiu um significativo aumento da atividade, tendo sido acompanhado de incentivos para encerrar transações que teriam ficado pendentes no processo de tomada de decisão, particularmente as que tinham sido adiadas desde o início da pandemia COVID-19.

A procura de novos espaços de alta qualidade de acordo com o perfil atual do inquilino é corroborada pela oferta futura para os próximos três anos, procura que continua a aumentar e se situa atualmente em 496 700 m², com 235 000 m² a 400 000 m² em construção, dos quais cerca de 73% estão já pré- arrendados (seja através de pré-arrendamento seja através de ocupação pelo proprietário).

4.6.3. Evolução do setor retalhista

Quanto ao setor retalhista em Portugal, a recuperação da pandemia COVID-19 contribuiu para que as vendas a retalho em 2022 excedessem as de 2019. A atividade no segmento dos parques comerciais e centros comerciais continua a aumentar, impulsionada pela procura dos retalhistas, incluindo novas marcas, que preferem este formato para entrar no mercado português.

¹ Fonte: Dados obtidos via relatório de atividades do Bankinter do 4.º trimestre de 2022.

O setor retalhista da ATRIUM tem tido um bom desempenho tanto no setor da restauração como no da moda. Os volumes de vendas dos inquilinos têm vindo a aumentar desde 2020, tendo atingido em 2022 € 6,6 milhões na restauração e € 20,6 milhões na moda e outros setores.

4.7. Legislação que regula a atividade da Emitente

A atividade da Emitente, enquanto SIGI, rege-se, desde logo, pelo Regime Jurídico das SIGI, assim como pelo CSC, salvo quando as normas deste se mostrem incompatíveis com a natureza e objeto específicos das SIGI ou com o disposto no referido Regime Jurídico das SIGI.

Ao longo do presente Documento Informativo constam as principais especificidades decorrentes do Regime Jurídico da SIGI em matéria de conversão de sociedade anónima em SIGI, distribuição de rendimentos e endividamento, avaliação de ativos, bem como regime fiscal. Destacam-se ainda as seguintes especificidades de regime decorrente do DL 19/2019.

4.7.1. Regime aplicável, requisitos e objeto social

As SIGI são sociedades de investimento imobiliário que se constituem e operam nos termos do DL 19/2019 e das disposições legais aplicáveis às sociedades anónimas.

São SIGI as sociedades comerciais com sede e direção efetiva em Portugal que preenchem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a. Adotam o tipo de sociedade anónima e o modelo de fiscalização previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 413.º do CSC;
- b. Têm o seguinte objeto social principal definido no artigo 7.º do DL 19/2019:
 - (i) 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. Para este efeito, a aquisição de direitos sobre imóveis para arrendamento compreende designadamente: 1) O desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis; 2) A sua afetação à utilização de loja ou espaço em centro comercial, ou utilização de espaço em escritórios;
 - (ii) A aquisição de participações em outras SIGI, ou em sociedades com sede em território português ou noutro Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia que preencham cumulativamente os seguintes requisitos: 1) Tenham um objeto social equivalente ao das SIGI; 2) A composição do seu ativo respeite os limites previstos no artigo 8.º do DL 19/2019; 3) Tenham o capital social integralmente representado por ações nominativas; e 4) Estejam sujeitas a um regime similar ao previsto no artigo 10.º do DL 19/2019 quanto à distribuição de lucros;
 - (iii) A aquisição de unidades de participação ou de ações de: 1) organismos de investimento imobiliário constituídos ao abrigo do regime geral aplicável aos organismos de investimento coletivo, e por este regidos, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI; 2) Fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional e de sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional regulados pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, na sua redação atual, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI.

- c. Têm capital social subscrito e realizado no montante mínimo de € 5.000.000, representado por ações ordinárias;
- d. Cumprem os seguintes limites constantes do artigo 8.º do DL 19/2019 em matéria de composição do ativo e limites ao endividamento:
 - (i) O ativo da SIGI deve ser constituído maioritariamente por direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, respeitando os seguintes limites cumulativos: 1) O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações referidos em b. deve representar pelo menos 80% do valor total do ativo da SIGI; 2) O valor dos direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, deve representar pelo menos 75% do valor total do ativo da SIGI. Para este efeito, considera-se apenas o valor dos direitos sobre imóveis que se encontrem livre de ónus ou encargos que dificultem a sua alienação, com exceção das garantias constituídas para obtenção de financiamento para a sua aquisição, construção ou reabilitação;
 - (ii) Os requisitos de composição do ativo referidos devem verificar-se a todo o tempo a partir do segundo ano após a constituição da SIGI;
 - (iii) Cada um dos direitos e das participações referidos em b. tem de ser detido durante pelo menos 3 anos após a sua aquisição;
 - (iv) O endividamento da SIGI não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do ativo total da SIGI;
 - (v) Para os efeitos do Regime Jurídico das SIGI, são bens imóveis os prédios rústicos suscetíveis de exploração económica autónoma, incluindo para uso silvícola, os prédios urbanos, as frações autónomas de prédios urbanos e os terrenos que venham a ser qualificados como prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos no prazo de três anos após a sua aquisição;
 - (vi) Os limites referidos em (i) e (iv) são aferidos em relação aos valores verificados nas contas individuais da SIGI ou, caso a SIGI seja empresa-mãe de um grupo, nas contas consolidadas.
- e. A sua firma inclui a menção «Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S.A.» ou «SIGI, S.A.»;
- f. As respetivas ações são admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral e deve assegurar-se o cumprimento dos limites mínimos de dispersão adiante indicados.

4.7.2. Admissão à negociação

Nos termos do artigo 9.º do DL 19/2019, as ações representativas do capital social das SIGI devem ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral (no prazo de um ano a contar do registo comercial da respetiva constituição ou da data de produção de efeitos da conversão em SIGI) e deve assegurar-se o cumprimento dos seguintes limites mínimos de dispersão das ações representativas do capital social das SIGI por investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto imputados nos termos do artigo 20.º do Cód.VM:

- a. 20% a partir do final do terceiro ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações da SIGI na plataforma de negociação selecionada;
- b. 25% a partir do final do quinto ano civil completo após admissão ou seleção para negociação das ações das SIGI na plataforma de negociação selecionada.

4.7.3. Perda da qualidade SIGI

Nos termos do artigo 11.º do DL 19/2019, perdem a qualidade de SIGI, deixando de estar sujeitas ao regime deste diploma, as sociedades que:

- a. Deixem de cumprir qualquer dos requisitos constantes das alíneas a) a c) do artigo 3.º do DL 19/2019 (com relação ao modelo de governo, objeto social e capital social, conforme descrito no ponto 4.8.1.(a), (b) e (c) do Documento Informativo);
- b. Incumpram simultaneamente, por mais de 6 meses, o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º do DL 19/2019 (sobre composição do ativo, conforme descrito no Ponto 4.8.1(d)(i) e (ii) do Documento Informativo);
- c. Incumpram, durante 2 exercícios sociais consecutivos ou quaisquer 2 por cada 5 exercícios sociais, o disposto em, pelo menos, uma das alíneas do n.º 1 ou no n.º 2 do artigo 8.º (sobre composição do ativo, conforme descrito no Ponto 4.8.1(d)(i) e (ii) do Documento Informativo);
- d. Incumpram o disposto no n.º 3 do artigo 8.º do DL 19/2019 (sobre período mínimo de 3 anos de detenção de direitos e participações, conforme descrito no Ponto 4.8.1(d)(iii) do Documento Informativo);
- e. Incumpram o disposto no n.º 4 do artigo 8.º do DL 19/2019 (quanto ao limite de endividamento sobre o ativo total, conforme descrito no Ponto 4.8.1(d)(iv) do Documento Informativo);
- f. Incumpram a obrigação de requerer a admissão das suas ações à negociação em mercado regulamentado ou a seleção para negociação em sistema de negociação multilateral, situados ou a funcionar em Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, com a antecedência necessária para cumprimento do prazo de um ano acima referido;
- g. Deixem de cumprir o requisito de dispersão previstos no n.º 2 do artigo 9.º do DL 19/2019 por mais de 6 meses, conforme descrito no Ponto 4.8.2 do Documento Informativo.

O órgão de administração da SIGI ou, caso este não o faça, o seu órgão de fiscalização comunicam à entidade gestora do mercado regulamentado onde se encontrem admitidas ou sistema de negociação multilateral onde se encontrem selecionadas para negociação as suas ações e à Autoridade Tributária e Aduaneira a ocorrência de qualquer um dos factos acima referidos, logo que deles tenha conhecimento, considerando-se que a sociedade perde a qualidade de SIGI no momento da ocorrência de qualquer das situações acima elencadas.

A perda da qualidade de SIGI impede que a mesma sociedade volte a adquirir a qualidade de SIGI nos 3 anos seguintes.

Os membros dos órgãos de administração e de fiscalização da SIGI respondem perante os acionistas, nos termos gerais, pelos danos que diretamente lhes causarem em resultado da perda pela sociedade da sua qualidade de SIGI.

5. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

5.1. Informação financeira histórica

A Sociedade foi constituída em julho de 2022 na sequência de documento constitutivo outorgado em 25 de julho de 2022 e registo comercial no mesmo dia.

O Anexo I ao presente documento compreende o Relatório e Contas consolidado relativo ao exercício de 2022 aprovado pelo Conselho de Administração e objeto de certificação legal de contas em 22 de março de 2023.

Adicionalmente, as tabelas seguintes apresentam os dados financeiros históricos derivados das demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, também aprovadas pelo Conselho de Administração e objeto de certificação legal de contas em 22 de março de 2023, disponíveis em <http://www.atrium-sigi.com>. As referidas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, conforme alterado, e de acordo com a nova estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro (NCRF) e normas interpretativas (NI) aplicáveis ao referido exercício.

Demonstração de resultados

(Montantes expressos em Euro)

	25 de julho 2022 - 31 dezembro 2022
Prestações de serviços	4,964,155
Variação de valor das propriedades de investimento	6,105,953
	<u>11,070,108</u>
Fornecimentos e serviços externos	(2,165,739)
Gastos com o pessoal	(66,174)
Provisões e imparidade de dívidas de terceiros	(94,482)
Outros gastos operacionais	(436,514)
	<u>(2,762,909)</u>
Gastos financeiros	<u>(1,230,360)</u>
Resultado antes de impostos	7,076,839
Imposto sobre o rendimento	-
Resultado depois de impostos	<u>7,076,839</u>
Resultado consolidado do exercício	<u>7,076,839</u>

Balanço

(Montantes expressos em Euro)

	31 dezembro 2022
ATIVO	
ATIVOS NÃO CORRENTES:	
Propriedades de investimento	211,124,178
Total de ativos não correntes	211,124,178
ATIVOS CORRENTES:	
Clientes	152,184
Outras dívidas de terceiros	181,997
Estado e outros entes públicos	535,755
Outros ativos correntes	617,678
Caixa e depósitos bancários	5,741,831
Total de ativos correntes	7,229,445
Total do ativo	218,353,623
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	
CAPITAL PRÓPRIO:	
Capital social	37,000,000
Prémio de emissão	74,000,000
Outros variações no capital próprio	(2,460,308)
Resultado líquido do período atribuível aos acionistas da empresa mãe	7,076,839
Total do capital próprio atribuível aos acionistas da empresa mãe	115,616,531
Total do capital próprio	115,616,531
PASSIVO:	
PASSIVOS NÃO CORRENTES:	
Financiamentos obtidos	95,726,750
Outros credores não correntes	1,658,128
Total de passivos não correntes	97,384,878
PASSIVOS CORRENTES:	
Fornecedores	446,520
Estado e outros entes públicos	558,607
Outras dívidas a terceiros	340,767
Outros passivos correntes	4,006,320
Total de passivos correntes	5,352,214
Total do capital próprio e passivo	218,353,623

Fluxos de caixa

(Montantes expressos em Euro)

	25 de julho 2022 - 31 dezembro 2022
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:	
Recebimentos de clientes	4,637,381
Pagamentos a fornecedores	(1,370,558)
Pagamentos ao pessoal	(162,066)
Caixa gerada pelas operações	3,104,757
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	(532,190)
Outros recebimentos/pagamentos	(270,029)
Fluxos das atividades operacionais [1]	2,302,538
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:	
Pagamentos respeitantes a:	
Investimentos financeiros	(104,427,714)
Fluxos das atividades de investimento [2]	(104,427,714)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:	
Recebimentos provenientes de:	
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	111,000,000
Pagamentos respeitantes a:	
Custos de transação	(2,000,308)
Juros e gastos similares	(1,382,685)
Fluxos das atividades de financiamento [3]	107,617,007
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]	5,491,831
Caixa e seus equivalentes no fim do período	5,491,831

5.2. Análise da atividade

A Sociedade foi constituída em 25 de julho de 2022 como SIGI. Em 22 de setembro de 2022, a ATRIUM deliberou e realizou o Aumento de Capital que a dotou do capital social atual, no valor de € 37.000.000,00 e concluiu a aquisição da totalidade do capital social da Imosal, proprietária do Atrium Saldanha, cuja detenção é, à data, o principal foco da atividade da ATRIUM. Uma vez que a Sociedade foi recentemente constituída, não realizou quaisquer operações para além das referidas e dos atos preparatórios à admissão à negociação das suas Ações.

As demonstrações financeiras consolidadas relativas ao período compreendido entre 25 de julho e 31 de dezembro de 2022 refletem a atividade da Sociedade à data:

31 de dezembro de 2022 (auditado)	
Ativo líquido	€ 218,353,623
Passivo	€ 102,737,092
Capitais próprios	€ 115,616,531
Resultado consolidado do exercício	€ 7,076,839

5.3. Informação relativa à avaliação dos ativos

A metodologia e os critérios relevantes para a avaliação dos ativos das SIGI devem ser adequadamente documentados, devendo constar deste Documento Informativo (cf. previsto no artigo 8.º, n.º 10 do Regime Jurídico das SIGI) e cabendo ao Revisor Legal de Contas verificar se a metodologia e os critérios utilizados se encontram cumpridos, nos termos do Regime Jurídico das SIGI.

Ainda nos termos do Regime Jurídico das SIGI, a administração das SIGI deve solicitar uma avaliação dos ativos da SIGI, pelo menos a cada sete anos, a realizar por auditor externo independente registado junto da CMVM.

A metodologia e os critérios relevantes para a avaliação dos ativos detidos pela ATRIUM são os seguintes. (i) os ativos fixos tangíveis existentes serão registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis às atividades necessárias para colocar os ativos na localização e condição necessárias para operarem da forma pretendida e, quando aplicável, a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção dos ativos e restauração dos respetivos locais de instalação/operação dos mesmos que a Sociedade espera incorrer, deduzido de depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas; (ii) por sua vez, as depreciações serão calculadas, após o momento em que o bem se encontre em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes lineares, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

6. MODELO DE GOVERNO E ADMINISTRAÇÃO DA EMITENTE

6.1. Informação sobre os órgãos sociais da Emitente

A Sociedade tem como órgãos sociais a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas. São ainda corpos sociais da Sociedade, a Mesa da Assembleia Geral e a Comissão de Vencimentos, caso exista.

O mandato dos referidos corpos sociais tem a duração de 4 anos, sendo os seus membros reelegíveis por uma ou mais vezes, atendendo aos limites legais.

A administração da Sociedade cabe ao Conselho de Administração da Sociedade e a respetiva fiscalização é exercida, nos termos da lei, por um Conselho Fiscal e por um Revisor Oficial de Contas ou Sociedade de Revisores Oficiais de Contas que não seja membro daquele órgão.

6.1.1. Conselho de Administração

O Conselho de Administração deverá ser composto por 4 administradores, eleitos pela Assembleia Geral. Caberá ao Conselho de Administração a designação, de entre os seus membros, do respetivo Presidente, podendo ainda designar, de entre os restantes administradores eleitos, um Vice-Presidente que substituirá o Presidente do Conselho de Administração, nas suas faltas ou impedimentos.

O Presidente do Conselho de Administração, ou o Vice-Presidente quando substitua o Presidente, terá voto de qualidade.

O Conselho de Administração atualmente em funções, designado no documento constitutivo da Sociedade de 25 de julho de 2022, para o quadriénio de 2022-2025, é composto pelos seguintes 4 membros:

		Início de funções
Presidente:	Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos	25 de julho de 2022
Vice-Presidente:	Luís Filipe Mota Duarte	25 de julho de 2022
Vogais:	Jaime Iñigo Guerra Azcona	25 de julho de 2022
	Vítor Manuel Freitas Duarte	25 de julho de 2022

Compete ao Conselho de Administração representar e administrar a Sociedade, cabendo-lhe os mais amplos poderes de gestão consignados na lei, designadamente para:

- Gerir os negócios da Sociedade e praticar todos os atos e operações enquadráveis no objeto social que não caibam na competência atribuída a outros corpos sociais da Sociedade;
- Representar a Sociedade em juízo e fora dele, ativa e passivamente, podendo desistir, transigir e confessar em quaisquer pleitos, e, bem assim, celebrar convenções de arbitragem; e
- Constituir mandatários, delimitando expressamente o âmbito dos poderes que lhes sejam conferidos.

O Conselho de Administração só deliberará estando presentes ou representados, diretamente ou por via telemática, a maioria dos seus membros em exercício, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.

As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria dos membros presentes ou representados, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.

Nos termos do n.º 8 do artigo 18.º dos Estatutos, as deliberações do Conselho de Administração sobre as seguintes matérias só se consideram aprovadas com o voto favorável de 3 dos 4 administradores em funções:

- a. quaisquer formas de cessão global do ativo e passivo ou de liquidação total da carteira de ativos da Sociedade;
- b. o aumento do capital social, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;
- c. a alteração de sede, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;
- d. a emissão de obrigações ou outros valores mobiliários representativos de dívida, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;
- e. os relatórios e contas, sem prejuízo do referido no número seguinte;
- f. adiantamentos sobre os lucros no decurso do exercício;
- g. a cooptação de administradores, a eventual delegação de poderes de administração e constituição de comissões ou comités pelo Conselho de Administração nos termos dos Estatutos, e a eventual aprovação/alteração do regulamento do Conselho de Administração;
- h. a aprovação e modificação do plano de negócios e/ou do orçamento anual, bem como a adoção de deliberações que possam contrariar o disposto nos referidos documentos;
- i. a realização de investimentos e desinvestimentos, a contratação de financiamentos ou a prestação de garantias;
- j. a realização, restituição e remuneração de suprimentos;
- k. os investimentos sobre os ativos da Sociedade (CAPEX), salvo os investimentos deste tipo que, anualmente, não ultrapassem o menor de 5% do valor de mercado do ativo da carteira da Sociedade em cada momento, ou € 300.000,00; e
- l. a modificação ou a cessação (salvo em caso de termo ou outra forma de cessação automática) de quaisquer contratos em matéria de gestão imobiliária, administrativa e/ou estratégica da Sociedade.

Do mesmo modo, nos termos do n.º 9 do artigo 18.º dos Estatutos, as propostas do Conselho de Administração para deliberação pela Assembleia Geral no que respeita às seguintes matérias só se consideram aprovadas com o voto favorável de 3 dos 4 administradores em funções:

- a. as deliberações/matérias referidas no n.º 8 do artigo 14.º dos Estatutos, incluindo designadamente a perda da qualidade de SIGI;
- b. a alteração do objeto social da Sociedade;
- c. a dissolução, liquidação, fusão, cisão e transformação da Sociedade;
- d. quaisquer restrições à transmissibilidade das ações e quaisquer alterações aos deveres e disposições previstos no artigo 9.º dos Estatutos;
- e. o aumento do capital social e a eventual limitação ou supressão do direito de preferência, bem como a redução do capital social;
- f. quaisquer outras alterações estatutárias;
- g. a emissão de obrigações ou outros valores mobiliários representativos de dívida, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;

- h. relatório e contas do exercício, aplicação de resultados ou quaisquer formas de distribuição de lucros ou bens a acionistas;
- i. a realização, restituição e remuneração de prestações acessórias ou prestações acessórias sujeitas ao regime das prestações suplementares;
- j. matérias que, nos termos da legislação aplicável, sejam da competência exclusiva da Assembleia Geral; e
- k. matérias de gestão referidas no número anterior que o Conselho de Administração entenda submeter a Assembleia Geral.

Nos termos do artigo 6.º dos Estatutos, o Conselho de Administração poderá, com o parecer favorável do Conselho Fiscal, deliberar aumentar o capital social, por uma ou mais vezes, por entradas em dinheiro até ao montante máximo de capital social de € 42.000.000,00, cabendo neste caso ao Conselho de Administração fixar, nos termos legais, as condições de subscrição e realização.

A gestão da Sociedade será levada a cabo com recurso à prestação de serviços de natureza estratégica, imobiliária e administrativa por parte respetivamente do Gestor Estratégico, do Gestor Imobiliário e do Gestor Administrativo, sem prejuízo das competências e responsabilidades do Conselho de Administração da Sociedade. Ver Capítulo 7 - “Descrição de Contratos Significativos” onde consta uma descrição dos referidos contratos de prestação de serviços.

O Conselho de Administração declara que, tanto quanto é do seu conhecimento, nem a ATRIUM, nem os seus administradores, estão ou estiveram envolvidos, pelo menos nos últimos cinco anos, em qualquer processo, transato ou em curso, de insolvência, liquidação, ou similar, nem também em quaisquer condenações ou processos em curso relacionados com fraude.

6.2. Curricula dos membros do Conselho de Administração em funções

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos (Presidente do Conselho de Administração da ATRIUM) – 25/03/1971

É atualmente Country Manager na Comissão Executiva do Bankinter S.A. – Sucursal em Portugal, cargo que ocupa desde 2017 após ter sido Diretor de Banca Comercial na Comissão Executiva do Bankinter Portugal, cargo que ocupa desde 2016. Entre 2007 e 2016 ocupou diversos cargos no Barclays Bank Portugal e no Barclays Bank Iberia.

Entre 1994 e 2006 desempenhou também diversas funções no Banco Espírito Santo.

É formado em Economia pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto (FEP). Tem um MBA pela Universidade Católica Portuguesa e um Mestrado em Finanças, concluído em 2011, pela Ashridge Business School Series.

Luís Filipe Mota Duarte (Vice-Presidente do Conselho de Administração da ATRIUM) – 31/10/1976

É atualmente o CFO da Sonae Sierra, SGPS, S.A., grupo onde se integra a Sonae Sierra, à qual se juntou em 2018, vindo da Sonae SGPS, S.A., onde foi *Head of M&A* desde 2014.

Antes de se juntar à Sonae SGPS, S.A., passou 14 anos em Londres, mais recentemente como administrador na Bridgepoint Capital, uma empresa líder europeia de *private equity*.

Anteriormente, trabalhou na divisão de banco de investimentos da Salomon Smith Barney e na equipa de desenvolvimento de negócios da General Electric. A sua experiência profissional inclui a aquisição,

financiamento, reestruturação e refinanciamento de diversos negócios, em vários setores, países e dimensão e representação em conselhos de administração de empresas de múltiplos portfólios.

É, ainda, atualmente, Professor Adjunto na Nova School of Business & Economics e foi, até 2020, Associate Fellow na Saïd Business School, da Universidade de Oxford.

Tem um MBA (com distinção) da INSEAD e é licenciado em Administração de Empresas pela Universidade Católica Portuguesa.

Jaime Iñigo Guerra Azcona (Vogal do Conselho de Administração da ATRIUM) – 08/01/1973

É atualmente Diretor Geral do Bankinter España (Gestor da Banca de Investimento), cargo que ocupa desde 2013, bem como do Bankinter Investment SAU.

Entre 2004 e 2013, ocupou o cargo de Secretário-Geral do Bankinter España (Área Jurídica, Área Fiscal e Área de Regulação e Compliance Corporativo).

Além disso, é Procurador do Estado Espanhol em funções desde 2002.

É formado em Direito e Gestão (E-3) pela Universidad Pontificia Comillas (ICADE) e PLD (Program for Leadership Development) pela Harvard Business School (Boston-MASS).

Vítor Manuel Freitas Duarte (Vogal do Conselho de Administração da ATRIUM) – 30/11/1974

Ocupa atualmente o cargo de *Real Estate Investment Management Director* do grupo onde se integra a Sonae Sierra, onde ingressou em 2004, como *Finance Manager* e, três anos depois, assumiu responsabilidades como *Senior Manager* de novos projetos e aquisições na Europa. Entre os anos de 2010 e 2016, desempenhou funções como *Corporate Controller*, com responsabilidades em estratégia corporativa, sistemas de informação e *Back Office* na Europa.

Ingressou na Sonae SGPS, S.A. em 1997, onde desempenhou várias funções, desde *Investor Relations* na Sonae SGPS, S.A. e *Project Manager* na Sonae UK, Ltd.

Licenciou-se em Administração de Empresas pela Universidade do Porto. Possui MBA pela ESADE/NYU Stern e AMP pelo INSEAD.

6.2.1. Assembleia Geral

A Assembleia Geral é constituída por todos os acionistas com direito de voto. Tem direito a participar, discutir e votar em Assembleia Geral o acionista que às 0 horas (GMT) do quinto dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral, for titular de ações que lhe confirmam, segundo a lei e os Estatutos, pelo menos um voto e que cumpra as formalidades previstas na lei e na convocatória

Os trabalhos da Assembleia Geral são dirigidos por uma Mesa composta por um Presidente e um Secretário, eleitos pela Assembleia Geral.

A Mesa da Assembleia Geral atualmente em funções, designada no documento constitutivo da Sociedade de 25 de julho de 2022, para o quadriénio de 2022-2025, é composta pelos seguintes membros:

		Início de funções
Presidente:	Teresa Isabel Almeida da Mota Ferro de Beça	25 de julho de 2022
Secretária:	Ana Bettencourt Mesquita de Araújo Cordeiro da Silveira	25 de julho de 2022

Seja em primeira seja em segunda convocação, a Assembleia Geral poderá deliberar seja qual for o número de acionistas presentes ou representados e o montante do capital que lhes couber, salvo disposição legal ou estatutária que exija um quórum constitutivo mínimo.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos validamente emitidos, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada. Não se contam as abstenções.

A cada Ação corresponde um voto. Em qualquer caso, nos termos do n.º 7 do artigo 14.º dos Estatutos, tendo a Sociedade mais do que um acionista, não são contados os votos emitidos por um acionista, diretamente ou por representante, que excedam 20% dos votos correspondentes ao capital social. Para este efeito, consideram-se como pertencendo ao acionista as ações detidas por pessoas que se encontrem nas situações previstas no artigo 20.º do Cód.VM, sendo a limitação de cada pessoa abrangida proporcional ao número de votos que emitir. Esta limitação é aplicável a todas as deliberações, mesmo àquelas que exijam maioria qualificada.

Nos termos do n.º 8 do artigo 14.º dos Estatutos, as deliberações da Assembleia Geral sobre:

- a. a perda da qualidade de sociedade de investimento e gestão imobiliária e/ou sobre quaisquer matérias que possam determinar, nos termos legais, a perda da referida qualidade;
- b. alterações à limitação constante do n.º 7 do artigo 14.º dos Estatutos;
- c. alteração do disposto no artigo 9.º dos Estatutos; e
- d. alterações às maiorias previstas no n.º 8 do artigo 14.º e no n.º 8 e 9 do artigo 18.º dos Estatutos (estas últimas aplicáveis às deliberações do Conselho de Administração),

estão sujeitas a deliberação da Assembleia Geral e só se consideram aprovadas com o voto favorável de acionistas cujas ações representem, no mínimo, 80% do capital social da Sociedade, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.

A remuneração dos membros dos corpos sociais será estabelecida pela Assembleia Geral ou por uma Comissão de Vencimentos, caso exista, tendo em conta as disposições legais e estatutárias aplicáveis. A Comissão de Vencimentos, caso exista, será constituída por 2 ou mais membros, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral (sendo composta pelo número de membros que resulte da deliberação de eleição e sem prejuízo da sua alteração no decurso do mandato).

6.2.2. Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é composto por 3 membros efetivos e por 1 membro suplente, eleitos em Assembleia Geral. Caberá à Assembleia Geral a designação do Presidente do Conselho Fiscal, o qual terá voto de qualidade.

O Conselho Fiscal atualmente em funções, designado no documento constitutivo da Sociedade de 25 de julho de 2022, para o quadriénio de 2022-2025, é composto pelos seguintes membros:

		Início de funções
Presidente:	Ana Isabel Príncipe dos Santos da Silva Lourenço	25 de julho de 2022
Vogais:	Carlos Manuel Pereira da Silva	25 de julho de 2022
	Sónia Bulhões Costa Matos Lourosa	25 de julho de 2022
Suplente:	Carla Manuela Serra Gerales	25 de julho de 2022

6.2.3. Revisor Oficial de Contas

O Revisor Oficial de Contas, efetivo e suplente, é eleito pela Assembleia Geral mediante proposta do Conselho Fiscal.

A verificação e exame das contas da Sociedade cabem a um revisor oficial de contas, ou a uma sociedade de revisores oficiais de contas, não pertencente ao Conselho Fiscal, que desempenhará também as funções que legalmente lhe são atribuídas.

Atualmente, o ROC efetivo, designado, no documento constitutivo da Sociedade de 25 de julho de 2022, para o quadriénio de 2022-2025 e em funções desde 25 de julho de 2022, é a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Deloitte & Associados, SROC S.A., com sede em Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o n.º único de matrícula e de pessoa coletiva 501776311, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registada na CMVM sob os n.ºs 43 e 20161389, respetivamente, representada por Pedro Miguel Gonçalves Carreira Mendes, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registado na CMVM sob os n.ºs 1207 e 20160818, respetivamente, com domicílio profissional na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa e contribuinte fiscal n.º 212294938.

João Carlos Henriques Gomes Ferreira, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e registado na CMVM sob os n.ºs 1129 e 20160741, respetivamente, com domicílio profissional na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 7, 1070-100 Lisboa e contribuinte fiscal n.º 200212460 foi designado no documento constitutivo da Sociedade como Revisor Oficial de Contas suplente para o quadriénio de 2022-2025.

6.3. Programas de incentivos e remuneração

A Sociedade não dispõe de sistema de atribuição de ações ou de opções sobre as ações representativas do capital social da Emitente aos membros dos órgãos de administração e de fiscalização da mesma ou quaisquer formas de participação dos trabalhadores no seu capital.

Os membros do Conselho de Administração e da Mesa da Assembleia Geral não auferem qualquer remuneração pelo desempenho das suas funções e os membros do Conselho Fiscal auferem uma remuneração pecuniária fixa pelo desempenho das suas funções.

A Sociedade não dispõe de quaisquer trabalhadores.

6.4. Transações com partes relacionadas

No Capítulo 7 - “Descrição de Contratos Significativos” consta uma descrição dos contratos de prestação de serviços celebrados inicialmente pela Sociedade com o Bankinter España (do grupo do acionista da Sociedade cfr. Capítulo 8 – “Estrutura Acionista” *infra*), como Gestor Estratégico, e com a Sierra Portugal (entidade que integra o grupo a que pertence a acionista da Sociedade, Sonae Sierra, cfr. Capítulo 8 – “Estrutura Acionista” *infra*), como Gestor Imobiliário e Gestor Administrativo.

Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos e Jaime Iñigo Guerra Azcona são indicados pelo Bankinter Investment SAU e, por sua vez, Luís Filipe Mota Duarte e Vítor Manuel Freitas Duarte são indicados pela Sonae Sierra.

Além do acima exposto, tanto quanto é do conhecimento da Sociedade, (i) não existem outras transações com pessoas com responsabilidades diretivas na Emitente, membros do Conselho de Administração, acionistas relevantes (indicados como principais acionistas no Capítulo 8 – “Estrutura Acionista” *infra*) e (ii) não existem conflitos de interesses, atuais ou potenciais, entre as obrigações de qualquer das pessoas que integram os seus órgãos de administração e de fiscalização com a Emitente, bem como com os seus interesses privados ou obrigações.

As notas às demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2022 incluem a seguinte informação quanto aos saldos e transações efetuados com partes relacionadas:

	Saldos	
	Fornecedores	Outras dívidas a terceiros
	31.12.2022	31.12.2022
Sierra Portugal, S.A.	216,139	123,782
Sierra IG, SGOIC, S.A.	-	3,145
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	-	59,077
	<u>216,139</u>	<u>186,004</u>

	Transações
	Serviços obtidos
	25.07.2022 - 31.12.2022
Sierra Portugal, S.A.	269,143
Sierra IG, SGOIC, S.A.	3,145
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	59,077
Público - Comunicação Social, S.A.	600
	<u>331,965</u>

7. DESCRIÇÃO DE CONTRATOS SIGNIFICATIVOS

7.1. Contratos significativos

A gestão da Sociedade será levada a cabo com recurso à prestação de serviços de natureza estratégica, imobiliária e administrativa por parte respetivamente do Gestor Estratégico, do Gestor Imobiliário e do Gestor Administrativo, sem prejuízo das competências e responsabilidades do Conselho de Administração da Sociedade ao abrigo dos Contratos de Gestão.

Nos termos do Regime Jurídico das SIGI, na prossecução da sua atividade, as SIGI podem realizar diretamente a gestão ou a exploração económica dos imóveis, ou contratar serviços de terceiros para proceder à gestão ou à exploração económica desses imóveis.

Consequentemente, para além dos contratos celebrados no âmbito normal das atividades da Emitente, foram celebrados os seguintes contratos significativos:

7.1.1. Contrato de Gestão Estratégica

O Gestor Estratégico prestará serviços de gestão estratégica à Sociedade, planeamento estratégico e financeiro, colaboração no processo de admissão à negociação das Ações (sem prejuízo das funções do *Listing Sponsor*), colocação no contexto de aumentos de capital da Sociedade, entre outros.

O contrato foi celebrado em 5 de agosto de 2022 e vigorará até 22 de setembro de 2032, prorrogável tacitamente de forma anual durante um período de três anos, exceto se existir denúncia de alguma das partes com uma antecedência mínima de seis meses relativamente ao termo inicial ou alguma das prorrogações.

O contrato prevê causas de cessação automática ou a pedido de cada uma das partes.

No caso de resolução a pedido da Sociedade por incumprimento das obrigações do Gestor Estratégico e na resolução a pedido da Sociedade por causas objetivas, o Gestor Estratégico somente terá direito a receber as comissões faturadas e pendentes de pagamento.

No caso de resolução a pedido do Gestor Estratégico por alguma das causas estabelecidas no respetivo contrato, a Sociedade deverá pagar os custos incorridos pelo Gestor Estratégico caso tenha de despedir pessoal e deverá pagar uma indemnização a título de cláusula penal cujo montante dependerá da causa de resolução (designadamente dependendo do eventual incumprimento da Sociedade).

Nas demais causas de cessação contratualmente previstas e não imputáveis ao Gestor Estratégico, este terá direito a receber a totalidade das comissões devidas até à data da cessação. Caso contrário, somente terá direito a receber as comissões já vencidas.

De acordo com o Contrato de Gestão Estratégica, o Gestor Estratégico poderá indicar ao Conselho de Administração da Sociedade uma sugestão de candidato a administrador para efeitos de cooptação ou de informação aos acionistas com vista à sua proposta de eleição ou substituição em Assembleia Geral, dentro dos limites dos poderes daquele órgão. Além disso, contém cláusulas de exclusividade e de comunicação de oportunidades, como explicado adiante.

7.1.2. Contratos de Gestão Imobiliária e de Gestão Administrativa

O Gestor Imobiliário prestará serviços relativos (i) à administração da Sociedade (como sejam, os de elaboração e apresentação de planos estratégicos e financeiros trienais e sua revisão anual) e (ii) à atividade da Sociedade em geral (ex., formulação do plano de negócios e orçamento e gestão dos processos de investimento e desinvestimento em ativos) e, em particular, quanto à gestão comercial dos imóveis e gestão dos ativos imobiliários.

O Contrato de Gestão Imobiliária elenca uma lista de serviços cuja prestação está submetida à autorização prévia do Conselho de Administração da Sociedade (tais como qualquer desinvestimento de capital em qualquer dos ativos da Sociedade, ações que determinem um determinado desvio face ao plano de negócios, a aprovação do plano de negócios e orçamento, entre outros).

Por sua vez, o Gestor Administrativo prestará serviços relativos (i) à administração da Sociedade (como sejam, os de gestão de fornecedores, gestão e acompanhamento da tesouraria e gestão de cobranças e acompanhamento de faltas de pagamento) e (ii) à atividade da Sociedade em geral (ex., gestão do pagamento de impostos) e, em particular, quanto à gestão comercial dos imóveis.

A Sierra Portugal é uma sociedade do grupo onde se integra a Sonae Sierra, integrada por profissionais com vasta experiência no investimento e gestão de ativos imobiliários de natureza comercial, além de possuir recursos, meios e conhecimento do setor em que opera. O grupo onde se integra a Sonae Sierra é um grupo internacional de cariz predominantemente comercial que se dedica ao desenvolvimento, gestão e investimento em ativos sustentáveis e à prestação de serviços nas áreas de investimento, arquitetura, engenharia e gestão para clientes.

Estes contratos foram celebrados em 5 de agosto de 2022 e vigoram até 22 de setembro de 2032, prorrogável tacitamente de forma anual durante um período de três anos, exceto se existir denúncia de alguma das partes com uma antecedência mínima de seis meses relativamente ao termo inicial ou alguma das prorrogações.

Os contratos preveem causas de cessação automática ou a pedido de cada uma das partes.

No caso de resolução a pedido da Sociedade por incumprimento das obrigações do Gestor Imobiliário ou do Gestor Administrativo e na resolução a pedido da Sociedade por causas objetivas, o Gestor Imobiliário ou o Gestor Administrativo, conforme aplicável, somente terá direito a receber as comissões faturadas e pendentes de pagamento.

No caso de resolução a pedido do Gestor Imobiliário ou do Gestor Administrativo por alguma das causas estabelecidas no respetivo contrato, a Sociedade deverá pagar os custos incorridos pelo Gestor Imobiliário ou pelo Gestor Administrativo, conforme aplicável, caso tenha que despedir pessoal e deverá pagar uma indemnização a título de cláusula penal cujo montante dependerá da causa de resolução (designadamente dependendo do eventual incumprimento da Sociedade).

Nas demais causas de cessação contratualmente previstas e não imputáveis ao Gestor Imobiliário ou ao Gestor Administrativo, este terá direito a receber a totalidade das comissões devidas até à data da cessação. Caso contrário, somente terá direito a receber as comissões já vencidas.

7.1.3. Aspetos comuns

As bases para a prestação dos serviços resultarão de uma combinação (i) da execução do plano de negócios e do orçamento aprovados pelo Conselho de Administração, com o parecer prévio do Gestor SIGI, bem como (ii) das autorizações escritas do Conselho de Administração ao Gestor Imobiliário nos termos dos Contratos de Gestão. O plano de negócios e o orçamento para cada exercício serão propostos pelo Gestor Imobiliário. Cabe ao Gestor Estratégico proceder à revisão dos projetos de planos de negócios e orçamentos propostos pelo Gestor Imobiliário e emitir o respetivo parecer prévio. Por sua vez, é competência do Conselho de Administração aprovar ou rejeitar os projetos de planos de negócios e orçamento.

O Gestor Imobiliário, quando considerar necessário, poderá recomendar e propor ao Conselho de Administração a alteração dos planos de negócios e/ou dos orçamentos aprovados, competindo a decisão final sobre esta alteração ao Conselho de Administração, obtido o parecer prévio do Gestor Estratégico.

As partes dos Contratos de Gestão acordaram que o objetivo estratégico da Sociedade é a titularidade de ativos arrendados ou sob exploração com base em título equivalente, nos termos do Regime Jurídico das

SIGI, por um período de tempo de médio a longo prazo. Em concreto, a estratégia de investimento contempla a gestão ativa do Atrium Saldanha e, eventualmente, o investimento em outros ativos, sujeito ao cumprimento dos requisitos necessários para a manutenção do enquadramento da Sociedade no Regime Jurídico das SIGI, até 22 de setembro de 2032. Este período será tacitamente prorrogado anualmente por um período máximo de 3 anos, salvo se o Conselho de Administração decidir, com uma antecedência mínima de 12 meses e com o parecer prévio do Gestor Estratégico opor-se a esta prorrogação.

Nos últimos 18 meses do Período de Gestão de Ativos, o Gestor Imobiliário deverá preparar e apresentar para aprovação do Gestor Estratégico uma estratégia para o desenvolvimento da atividade da Sociedade com vista a maximizar o valor para os acionistas (a "Estratégia de Valorização"). A Estratégia de valorização poderá implicar o desinvestimento da Sociedade na sua carteira de ativos e a devolução de valor aos acionistas, sujeito às disposições legais e estatutárias aplicáveis, ou, pelo contrário, a conservação e a gestão ativa de toda ou parte da carteira de ativos da Sociedade após essa data.

7.2. Comissões e encargos

Os Contratos de Gestão implicam o pagamento pela Sociedade das seguintes remunerações:

Remuneração	Percentagens	Base	Outros aspetos
CONTRATO DE GESTÃO ESTRATÉGICA COM O GESTOR ESTRATÉGICO			
Remuneração de Base	35%	do quociente obtido após a divisão por quatro (4) do resultado da aplicação de uma percentagem de 0,30% sobre o GAV	Paga trimestralmente A remuneração de base não poderá ser inferior a € 10.762,50 por mês, que corresponde à Remuneração de Base sobre 60% do valor inicial do ativo.
Remuneração de Sucesso	10%	do valor líquido dos ativos de acordo com as normas estabelecidas pela <i>European Public Real Estate Association</i> ("EPRA NAV") que exceda o EPRA NAV que gera uma taxa interna de retorno ("TIR") de 6%	Calculada após o desinvestimento da Sociedade na sua carteira de ativos e comunicada à Sociedade para efeitos de conclusão do seu processo de cálculo no prazo de 30 dias e a ser paga nos 30 dias após emissão de fatura
Remuneração pela assessoria e colocação de capital	1,80% a 2%	sobre os fundos levantados	Paga no mês seguinte à apresentação da fatura, que será apresentada no momento da execução de cada aumento de capital
CONTRATO DE GESTÃO IMOBILIÁRIA COM O GESTOR IMOBILIÁRIO			
Remuneração pela Gestão de Ativos Imobiliários	65%	do quociente obtido após a divisão por quatro (4) do resultado da aplicação de uma percentagem de 0,30% sobre o GAV	Paga trimestralmente A remuneração de base não poderá ser inferior a € 19.987,50 por mês
Remuneração pela Faturação e Cobrança de Rendas	2% e 15%	rendas efetivamente cobradas a espaços comerciais (2%) e rendas variáveis e receitas provenientes de outras fontes de rendimento referentes a espaços comerciais (15%)	Paga mensalmente

Remuneração	Percentagens	Base	Outros aspetos
Remuneração pela Comercialização	12,50%	12,50% da renda ou remuneração contratual correspondente ao primeiro ano de cada um dos Contratos de Arrendamento e de Utilização com prazo de vigência superior a um ano efetivamente formalizados	Paga mensalmente por referência aos contratos celebrados ou renovados no mês em curso
	15%	15% do aumento da renda ou remuneração contratual correspondente ao primeiro ano a contar da renovação de cada Contrato de Arrendamento ou de Utilização com prazo superior a um ano relativamente à renda ou remuneração em vigor imediatamente antes da renovação, com um mínimo de € 1.000 por contrato renovado	
Remuneração de Sucesso	10%	do valor líquido do EPRA NAV que exceda o EPRA NAV que gera uma TIR de 6%	Calculada após o desinvestimento da Sociedade na sua carteira de ativos e comunicada à Sociedade para efeitos de conclusão do seu processo de cálculo no prazo de 30 dias e a ser paga nos 30 dias após emissão de fatura
Remuneração pela Gestão de Condomínios		remuneração fixa no valor inicial de 315.000€ atualizado em janeiro de cada ano de acordo com o valor da inflação do ano anterior	A pagar 12 prestações mensais no valor de 1/12 da remuneração anual e faturada diretamente pelo condomínio
	315.000€ e a mesma que o anterior gestor do mesmo condomínio ou 5%	remuneração variável de valor igual à cobrada pelo gestor anterior do mesmo condomínio ou, se não houver gestor anterior, no valor de 5% do orçamento anual de despesas comuns de condomínios constituídos em relação aos ativos que sejam propriedade da Sociedade e que estejam divididos sob o regime da propriedade horizontal (desde que a Sociedade ou quem esta designar como gestor ou administrador estejam encarregues da gestão e administração desses condomínios)	

CONTRATO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA COM O GESTOR ADMINISTRATIVO

Remuneração pela Gestão Administrativa	Remuneração incluída nas remunerações previstas no Contrato de Gestão Imobiliária, ao abrigo do qual o Gestor Administrativo atua como Gestor Imobiliário	N/A
--	---	-----

A Sociedade deverá ainda suportar um conjunto de encargos ao abrigo dos Contratos de Gestão, tais como:

- os honorários e despesas dos avaliadores e auditores da Sociedade;
- as custas judiciais e os honorários dos advogados externos da Sociedade, com exceção e para além dos associados à externalização da gestão corrente da secretaria do Conselho de Administração, no estrito exercício normal da atividade da Sociedade.;
- os prémios de seguros relacionados com os ativos da Sociedade;

- d. os investimentos de capital da Sociedade;
- e. as despesas com publicidade, marketing, relações públicas, criação de sítios Web e anúncios;
- f. as despesas relacionadas com a *due diligence* de ativos;
- g. as remunerações dos agentes de comercialização;
- h. as avaliações de agências de classificação de ativos imobiliários e assessoria;
- i. as despesas incorridas no âmbito da cobrança de dívidas;
- j. os honorários relativos a avaliações dos seguros contra incêndio dos ativos da Sociedade;
- k. as despesas relacionadas com a declaração e listas de defeitos;
- l. os honorários devidos por estudos estruturais e do estado, bem como por auditorias técnicas e quaisquer outros trabalhos ou auditorias de conformidade regulamentares;
- m. os honorários devidos pela assessoria e auditorias ambientais, incluindo as avaliações ecológicas e ambientais, bem como as auditorias para análise do amianto;
- n. os honorários devidos por serviços de design de espaços interiores e de arquitetura;
- o. os honorários por serviços de engenharia mecânica/elétrica/sanitária/de elevadores para integrar avaliações de sustentabilidade e energias renováveis;
- p. os honorários por serviços de engenharia estrutural/civil;
- q. os honorários por assessoria em matéria de saúde e segurança, incluindo os do supervisor de planeamento;
- r. os honorários das entidades de coordenação de obras privativas (ECOP) responsáveis por verificar e comprovar que as obras a executar pelos arrendatários cumprem a regulamentação aplicável (incluindo, nomeadamente, saúde, segurança e ambiente);
- s. os honorários por serviços de assessoria em matéria de edifícios históricos/conservação/paisagens urbanas;
- t. os honorários por serviços de assessoria em matéria de relações públicas/assessoria política relacionados com a execução de planeamentos relativos aos ativos da Sociedade;
- u. os honorários por serviços de gestão da imagem e a conceção de ações de marketing/gestão de eventos/brochuras, desde que o serviço específico não esteja incluído no Anexo 1.1;
- v. os honorários do pessoal e as remunerações e custos do serviço de gestão dos condomínios;
- w. trabalhos artísticos gerados por computador relacionados com a comercialização dos ativos da Sociedade;
- x. os honorários por serviços de assessoria em matéria de transporte/assessoria rodoviária relacionados com os ativos da Sociedade;
- y. os honorários devidos por estudos acústicos relacionados com os ativos da Sociedade;
- z. os honorários por serviços de assessoria sobre normas de construção;
- aa. os honorários relativos a serviços de conceção e de engenharia de segurança contra incêndios relacionados com os ativos da Sociedade;
- bb. os honorários relativos a serviços de construção de fachadas relacionados com os ativos da Sociedade;

- cc. os honorários e custos para a realização de qualquer manutenção dos ativos da Sociedade relacionada com a construção, a reparação, a modificação, a melhoria, a renovação ou a promoção dos ativos da Sociedade;
- dd. os honorários relativos a serviços de outros assessores técnicos e de consultores de design em relação aos ativos da Sociedade;
- ee. as despesas bancárias e os custos com juros da Sociedade;
- ff. os honorários e despesas dos depositários da Sociedade relacionados com a garantia dos ativos da Sociedade;
- gg. os honorários e despesas dos serviços prestados por terceiros profissionais relacionados com a preparação dos modelos de Contratos de Arrendamento e Utilização e a formalização e o acompanhamento dos referidos contratos mais relevantes da carteira da Sociedade;
- hh. os custos de cancelamento nos casos em que as operações imobiliárias/empresariais/financeiras não progridam como previsto;
- ii. os custos da eventual quota de participação no caso de imóveis ou ativos em que exista um condomínio;
- jj. o pagamento de qualquer imposto ou taxa sobre os ativos da Sociedade;
- kk. o pagamento das despesas comuns; e
- ll. quaisquer outros custos em que incorra razoável e adequadamente com a autorização da Sociedade.

8. ESTRUTURA ACIONISTA

8.1. Principais acionistas

À data do presente Documento Informativo, a estrutura acionista da Sociedade caracteriza-se da seguinte forma, não sendo do conhecimento da Sociedade outros acionistas titulares de Ações em percentagem igual ou superior a 2% do capital social:

Acionista	Percentagem	Número de ações	NIPC
Bankinter Investment SAU	10%	3,700,000	710239246
Sierra Developments Holding B.V.	3,75%	1.387.500	980687314
Kostas Holding, Unipessoal, Lda.	20%	7.400.000	515909300
Eurocaja Rural Sociedad	9,67%	3.576.666	F45003993
Eunate Real Estate SP, S.L.	5%	1.850.000	111779463
Azurea Inicial SL	5%	1.850.000	B88524707
Gestion Y Administracion Mobiliaria, S.A.	5%	1.850.000	A28349181
LDActivos SL	4,50%	1.666.666	B86322880
Numeramigo Actividades de Consultoria S,A,	2,43%	900.000	508924723
<i>Outros (< 2%)</i>	34,65%	12.819.168	N/A

8.2. Acordos Parassociais

A Sociedade, o Bankinter España (que transmitiu posteriormente as suas ações ao Bankinter Investment SAU e, consequentemente, transmitiu a sua posição contratual neste contrato) e a Sonae Sierra celebraram um acordo parassocial em 25 de julho de 2022 que, entre outros aspetos, define:

- Aspetos de governo societário;
- Algumas limitações à transmissão e ao exercício do direito de voto das ações da Sociedade detidas pelos referidos acionistas. Neste sentido, o acordo parassocial proíbe qualquer dos acionistas vinculados a este acordo de transmitir as suas ações, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, até 22 de setembro de 2032, exceto com a autorização da contraparte. Não obstante, não será considerada proibida a transmissão realizada para entidades do grupo do acionista alienante;
- Por outro lado, nos termos do acordo parassocial, o Bankinter Investment SAU e a Sonae Sierra, com o objetivo de alinhar os seus interesses, desenvolver uma política estável e conseguir uma representação efetiva nos corpos sociais da Sociedade, constituíram um sindicato de acionistas e

comprometeram-se a agrupar os seus direitos de voto e os restantes direitos políticos inerentes às suas ações na Sociedade, nos seguintes moldes:

- (i) O sindicato reúne para acordar o sentido de voto dos acionistas para cada ponto da ordem de trabalhos de cada Assembleia Geral.
- (ii) O sentido de voto do sindicato nas Assembleias Gerais será adotado por decisão dos acionistas reunidos em comissão do sindicato, decisão que será tomada por maioria, exceto em relação às matérias reservadas da Assembleia Geral e às matérias reservadas do Conselho de Administração que sejam levadas à Assembleia Geral, que exigirão o voto favorável de todas as quotas-partes de participação dos acionistas no sindicato. Caso não se alcancem as maiorias acima previstas, os acionistas deverão votar contra qualquer deliberação proposta na Assembleia Geral a esse respeito.
- (iii) Nos termos da lei, nenhum acionista será obrigado a votar no sentido determinado pelo sindicato se entender que tal voto é contrário à lei ou aos estatutos ou é prejudicial aos interesses da Sociedade.

8.3. Ações próprias

À data do presente Documento Informativo, a Emitente não detém quaisquer Ações próprias.

8.4. Participações relativamente aos membros dos órgãos de administração e de fiscalização

À data do presente Documento Informativo, nenhum membro dos órgãos de administração e de fiscalização detém ou controla, de forma direta ou indireta, qualquer participação no capital da Sociedade.

9. INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS AÇÕES E ESTATUTOS

9.1. Informação relativa às Ações

9.1.1. Tipo e Categoria das Ações

O capital social da Emitente, integralmente subscrito e realizado em numerário, é de € 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de euros) e encontra-se integralmente subscrito e realizado em dinheiro e dividido em 37.000.000 (trinta e sete milhões) de Ações.

9.1.2. Modalidades e forma de representação das Ações

As Ações são escriturais, nominativas e com valor nominal de € 1 (um euro) cada uma.

9.1.3. Moeda em que as Ações são emitidas

As Ações são emitidas em Euros.

9.2. Direitos inerentes às Ações

9.2.1. Direito a dividendos

As SIGI estão obrigadas pelo Regime Jurídico das SIGI a distribuir pelos seus acionistas: (i) pelo menos 90% dos lucros de exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou unidades de participações distribuídos por outras SIGI ou sociedades equivalentes em que participem de acordo com o Regime Jurídico das SIGI, bem como por fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional ou organismos de investimento imobiliário em que participem de acordo com o Regime Jurídico das SIGI; e (ii) pelo menos 75% dos restantes lucros de exercício distribuíveis nos termos do CSC.

Nos termos do Regime Jurídico das SIGI pelo menos 75% do produto líquido de alienação de ativos afetos à prossecução do objeto social principal das SIGI deve ser objeto de reinvestimento em outros ativos destinados à prossecução de tal objeto no prazo de 3 anos a contar da referida alienação.

Adicionalmente, a reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis.

9.2.2. Direito de participar nas Assembleias Gerais

Os Estatutos estabelecem que tem direito a participar, discutir e votar em Assembleia Geral o acionista que às 0 horas (GMT) do quinto dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral, for titular de ações que lhe confirmem, segundo a lei e os Estatutos, pelo menos um voto e que cumpra as formalidades previstas na lei e na convocatória.

9.2.3. Direito de voto e representação

A cada Ação corresponde um voto. Os acionistas que sejam pessoas singulares poderão fazer-se representar por outros acionistas ou pelas pessoas a quem a lei atribua esse direito. As pessoas coletivas far-se-ão representar pela pessoa que, para o efeito, designarem por meio de carta-mandato dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Sociedade. Os votos podem ser comunicados por correspondência ou por meios eletrónicos ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, com a antecedência mínima por este fixada em cada convocatória e pode abranger todas as matérias dela constantes.

Os Estatutos da Sociedade preveem um *voting cap*, não sendo contados os votos emitidos por um acionista, diretamente ou por representante, que excedam 20% dos votos correspondentes ao capital social. Para este efeito, consideram-se como pertencendo ao acionista as ações detidas por pessoas que se encontrem nas

situações previstas no artigo 20.º do Cód.VM, sendo a limitação de cada pessoa abrangida proporcional ao número de votos que emitir.

As deliberações sobre (i) a perda da qualidade de SIGI e/ou sobre quaisquer matérias que possam determinar, nos termos legais, a perda da referida qualidade, bem como sobre (ii) o *voting cap*, (iii) participações qualificadas e (iv) as matérias reservadas do Conselho de Administração, estão sujeitas a deliberação da Assembleia Geral e só se consideram aprovadas com o voto favorável de acionistas cujas ações representem, no mínimo, 80% do capital social da Sociedade, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.

9.2.4. Direitos de preferência na subscrição

Todas as Ações conferem aos seus titulares, nos termos estabelecidos no CSC, direito de preferência na subscrição de novas ações emitidas no contexto de um aumento de capital por entradas em dinheiro, exceto se a Assembleia Geral aprovar uma limitação ou supressão ao direito de preferência.

9.2.5. Direito de informação

Todas as Ações da Sociedade conferem aos seus titulares os direitos de informação estabelecidos no CSC.

9.2.6. Direito de participação no eventual excedente, em caso de liquidação

A liquidação do património da Sociedade em consequência da sua dissolução será feita extrajudicialmente pelos liquidatários, que serão os administradores em exercício, salvo se outra for a deliberação da Assembleia Geral.

9.2.7. Disposições em matéria de amortização de Ações

Não existem previsões nos Estatutos relativamente à amortização de Ações sem o consentimento dos seus titulares.

9.2.8. Restrições

Qualquer alteração aos direitos dos acionistas terá lugar nos termos legalmente previstos, sendo que se tal alteração decorrer de uma modificação dos Estatutos, esta última só operará mediante deliberação da Assembleia Geral, com respeito pelo cumprimento da maioria exigida na lei e nos Estatutos.

Não existem restrições à transmissibilidade das Ações nos termos dos Estatutos, sem prejuízo dos deveres adiante apresentados.

9.2.9. Deveres de informação de participações qualificadas

Quem atinja ou ultrapasse uma participação correspondente a 2%, 5% e sucessivos múltiplos de 5% dos direitos de voto correspondentes ao capital social da Sociedade imputados nos termos do artigo 20.º do Cód.VM e quem reduza a sua participação para valor inferior a qualquer daqueles limites, deverá comunicá-lo ao Conselho de Administração, no prazo de máximo de 4 dias úteis após o dia da ocorrência do facto ou do seu conhecimento sobre o mesmo.

9.2.10. Oferta de aquisição obrigatória

Aquele cuja participação na Sociedade ultrapasse metade dos direitos de voto correspondentes ao capital social da Sociedade imputados nos termos do artigo 20.º do Cód.VM, deve lançar oferta de aquisição sobre a totalidade das ações e de outros valores mobiliários emitidos pela Sociedade que confirmam direito à sua subscrição ou aquisição, mediante contrapartida mínima calculada de acordo com as regras previstas no

Cód.VM para efeitos das ofertas públicas de aquisição obrigatórias com relação a sociedades emittentes de ações admitidas à negociação em mercado regulamentado.

9.2.11. Serviço financeiro

O serviço financeiro das Ações, nomeadamente no que respeita ao pagamento de dividendos, será assegurado pelo Bankinter S.A. – Sucursal em Portugal, podendo vir a ser cobradas comissões por esse serviço, bem como pelo serviço de registo de Ações, cujo valor pode ser consultado em www.cmvm.pt.

9.3. Estatutos da Emitente

Os Estatutos da Emitente, atualizados à data do presente Documento Informativo, são como se transcreve de seguida:

“CAPÍTULO PRIMEIRO

FIRMA, FORMA, REGIME, DURAÇÃO, SEDE E OBJETO SOCIAL

Artigo 1.º

(Firma, forma e regime)

1. *A Sociedade adota a firma ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. e é constituída sob a forma de sociedade anónima.*
2. *A Sociedade é constituída como sociedade de investimento e gestão imobiliária e rege-se pelas disposições a estas aplicáveis em cada momento, designadamente pelo regime específico previsto no 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 pelas disposições do presente contrato de sociedade.*

Artigo 2.º

(Duração)

A Sociedade é constituída por tempo indeterminado.

Artigo 3.º

(Sede e outras formas locais de representação da Sociedade)

1. *A Sociedade tem a sua sede no Lugar de Espido, Via Norte, 4470-177 freguesia e concelho da Maia.*
2. *O Conselho de Administração pode, por mera deliberação sua, deslocar a sede da Sociedade dentro do território nacional, bem como criar, transferir ou encerrar sucursais, agências, delegações ou outras formas locais de representação, no território nacional ou no estrangeiro.*

Artigo 4.º

(Objeto social)

1. *A Sociedade tem por objeto:*
 - a) *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

- b) 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).*

CAPÍTULO SEGUNDO

CAPITAL SOCIAL, AÇÕES E OBRIGAÇÕES

Artigo 5.º

(Capital social e ações)

- 1. O capital social é de € 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de euros) e encontra-se integralmente subscrito e realizado em dinheiro e dividido em 37.000.000 (trinta e sete milhões) de ações ordinárias, com valor nominal de € 1 (um euro) cada uma.*
- 2. As ações representativas do capital social são nominativas e assumem exclusivamente a forma escritural.*

Artigo 6.º

(Aumento de capital social)

- 1. O Conselho de Administração poderá, com o parecer favorável do Conselho Fiscal, deliberar aumentar o capital social, por uma ou mais vezes, por entradas em dinheiro até ao montante máximo de capital social de 42.000.000 (quarenta e dois milhões), cabendo neste caso ao Conselho de Administração fixar, nos termos legais, as condições de subscrição e realização.*
- 2. Nos aumentos de capital por entradas em dinheiro, os acionistas gozam de direito de preferência na subscrição de novas ações, exceto se tal direito for limitado ou suprimido por deliberação da Assembleia Geral tomada nos termos da lei.*

Artigo 7.º

(Obrigações e outros valores mobiliários)

Por deliberação da Assembleia Geral ou, nos termos legais, do Conselho de Administração, a Sociedade poderá emitir obrigações e outros valores mobiliários representativos de dívida, em qualquer uma das modalidades permitidas por lei e segundo as condições que a lei vigente consentir, em qualquer caso desde que em cumprimento dos requisitos previstos no artigo 8.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.

Artigo 8.º

(Ações e obrigações próprias e amortização de ações)

- 1. A Sociedade poderá adquirir, deter e alienar ações e obrigações próprias ou outros valores mobiliários por si emitidos nos termos e limites da lei.*
- 2. A Assembleia Geral poderá deliberar a amortização de ações a pedido ou com consentimento do respetivo titular, nos termos legalmente permitidos e fixando na respetiva deliberação as condições aplicáveis.*

Artigo 9.º

(Participações qualificadas, exclusão de negociação e oferta geral de aquisição)

1. *Quem atinja ou ultrapasse uma participação correspondente a 2%, 5% e sucessivos múltiplos de 5% dos direitos de voto correspondentes ao capital social da Sociedade imputados nos termos do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários (na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder) e quem reduza a sua participação para valor inferior a qualquer daqueles limites, deverá comunicá-lo ao Conselho de Administração da Sociedade, no prazo de máximo de 4 (quatro) dias úteis após o dia da ocorrência do facto ou do seu conhecimento sobre o mesmo.*
2. *Os titulares da referida participação têm o dever de prestar ao Conselho de Administração, por escrito e de forma completa, clara, verdadeira e satisfatória para este, todas as informações que o mesmo lhes solicite sobre factos que lhes digam respeito e que sejam relevantes para efeitos da aferição em cada momento do cumprimento dos limites mínimos de dispersão aplicáveis à Sociedade (designadamente dos factos relacionados com a aplicação das previsões do número 1 do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários, na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder).*
3. *As comunicações previstas nos números anteriores devem ser anteriores ao exercício dos direitos sociais.*
4. *Aquele cuja participação na Sociedade ultrapasse metade dos direitos de voto correspondentes ao capital social da Sociedade imputados nos termos do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários (na sua redação em cada momento em vigor, ou em norma que o venha a suceder), deve lançar oferta de aquisição sobre a totalidade das ações e de outros valores mobiliários emitidos pela Sociedade que confirmem direito à sua subscrição ou aquisição, mediante contrapartida mínima calculada de acordo com as regras previstas no Código dos Valores Mobiliários para efeitos das ofertas públicas de aquisição obrigatórias com relação a sociedades emittentes de ações admitidas à negociação em mercado regulamentado.*
5. *Sem prejuízo da responsabilidade por danos e indemnização nos termos gerais, o incumprimento dos deveres previstos nos números anteriores determina a imediata inibição de exercício dos direitos de voto inerentes às ações que excedam o limite aí previsto ou que tenham sido adquiridas por exercício de direitos inerentes às ações referidas ou a outros valores mobiliários que confirmem direito à sua subscrição ou aquisição.*
6. *Uma vez admitidas a negociação em sistema multilateral de negociação as ações representativas do capital social da Sociedade, caso a Assembleia Geral delibere a respetiva exclusão do referido sistema de negociação, a Sociedade está obrigada a adquirir ou fazer adquirir, nos termos legalmente permitidos, as ações representativas do capital social dos acionistas que tenham votado contra a referida deliberação, mediante o pagamento de contrapartida mínima calculada de acordo com as regras previstas no Código dos Valores Mobiliários para efeitos das ofertas públicas de aquisição obrigatórias com relação a sociedades emittentes de ações admitidas à negociação em mercado regulamentado. Esta obrigação não se aplicará caso tenha sido em simultâneo adotada deliberação no sentido da admissão ou seleção da totalidade das ações representativas do capital social da Sociedade para negociação em mercado regulamentado ou noutro sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu.*

CAPÍTULO TERCEIRO

CORPOS SOCIAIS

Artigo 10.º

(Estrutura orgânica)

1. *São órgãos sociais da Sociedade a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas.*
2. *Para efeitos do presente contrato de sociedade, são considerados corpos sociais, além dos órgãos referidos no número anterior, a Mesa da Assembleia Geral e, caso exista, a Comissão de Vencimentos.*
3. *Os membros dos corpos sociais são designados para mandatos de 4 (quatro) anos, podendo ser reeleitos, uma ou mais vezes, para os mencionados cargos, atendendo aos limites legais.*
4. *Os membros dos corpos sociais exercerão o seu mandato até que os novos membros eleitos iniciem o exercício dos respetivos cargos, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis à nomeação judicial, destituição, renúncia e ao impedimento, temporário ou definitivo, no decurso do mandato.*
5. *As eleições dos membros dos corpos sociais são feitas por listas, incidindo o voto apenas sobre estas.*

Artigo 11.º

(Remuneração)

A remuneração dos membros dos corpos sociais será estabelecida pela Assembleia Geral ou por uma Comissão de Vencimentos, caso exista, tendo em conta as disposições legais e estatutárias aplicáveis. A Comissão de Vencimentos, caso exista, será constituída por 2 (dois) ou mais membros, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral (sendo composta pelo número de membros que resulte da deliberação de eleição e sem prejuízo da sua alteração no decurso do mandato).

SECÇÃO I

ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 12.º

(Composição)

1. *A Assembleia Geral é constituída por todos os acionistas com direito de voto.*
2. *Tem direito a participar, discutir e votar em Assembleia Geral o acionista que às 0 horas (GMT) do quinto dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral, for titular de ações que lhe confiram, segundo a lei e o presente contrato de sociedade, pelo menos um voto e que cumpra as formalidades previstas na lei e na convocatória.*
3. *Em qualquer caso, o acionista que pretenda participar em reunião da Assembleia Geral deve remeter ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral comprovativo escrito do registo de titularidade em conta de registo individualizado, o mais tardar, até ao terceiro dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral e as ações de cada acionista participante deverão permanecer registadas e bloqueadas em seu nome até ao encerramento da reunião da Assembleia Geral em causa.*
4. *A cada ação corresponde um voto.*
5. *Os acionistas que sejam pessoas singulares poderão fazer-se representar por outros acionistas ou pelas pessoas a quem a lei atribua esse direito. As pessoas coletivas far-se-ão representar pela*

pessoa que, para o efeito, designarem por meio de carta-mandato dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral. O instrumento de representação deve, em ambos os casos, ser dirigido ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral e por este recebido, o mais tardar, até ao terceiro dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral.

Artigo 13.º

(Mesa da Assembleia Geral)

Os trabalhos da Assembleia Geral são dirigidos por uma Mesa composta por um Presidente e um Secretário eleitos pela Assembleia Geral.

Artigo 14.º

(Convocação, competências e deliberações)

1. *A Assembleia Geral será convocada na forma e com a antecedência legalmente fixadas.*
2. *Ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral compete convocar a Assembleia Geral para reunir, ordinariamente, nos termos previsto na lei e no presente contrato de sociedade, e, extraordinariamente, sempre que tal lhe seja solicitado pelo Conselho de Administração, pelo Conselho Fiscal ou por acionistas que possuam ações correspondentes ao valor mínimo imposto por lei e que indiquem os assuntos a incluir na ordem do dia e justifiquem a necessidade de reunião extraordinária da Assembleia Geral.*
3. *A Assembleia Geral delibera sobre todos os assuntos para os quais a lei lhe atribui competência.*
4. *A Assembleia Geral será realizada:*
 - a) *Na sede da Sociedade ou noutro local escolhido pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, nos termos da lei; e/ou*
 - b) *Através de meios telemáticos, devendo a Sociedade assegurar a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações, procedendo ao registo do seu conteúdo e dos respetivos intervenientes.*
5. *Seja em primeira seja em segunda convocação, a Assembleia Geral poderá deliberar seja qual for o número de acionistas presentes ou representados e o montante do capital que lhes couber, salvo disposição legal ou estatutária que exija um quórum constitutivo mínimo.*
6. *As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos validamente emitidos, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada. Não se contam as abstenções.*
7. *Em qualquer caso, tendo a Sociedade mais do que um acionista, não são contados os votos emitidos por um acionista, diretamente ou por representante, que excedam 20% dos votos correspondentes ao capital social. Para este efeito, consideram-se como pertencendo ao acionista as ações detidas por pessoas que se encontrem nas situações previstas no artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários, sendo a limitação de cada pessoa abrangida proporcional ao número de votos que emitir. Esta limitação é aplicável a todas as deliberações, mesmo àquelas que exijam maioria qualificada.*
8. *As deliberações sobre:*
 - (a) *a perda da qualidade de sociedade de investimento e gestão imobiliária e/ou sobre quaisquer matérias que a possam determinar, nos termos legais,*
 - (b) *a perda da referida qualidade;*
 - (c) *alterações à limitação constante do número anterior;*

(d) a alteração do disposto no artigo 9.º; e

(e) alterações às maiorias previstas no presente número e nos números 8 e 9 do Artigo 18.º,

estão sujeitas a deliberação da Assembleia Geral e só se consideram aprovadas com o voto favorável de acionistas cujas ações representem, no mínimo, 80% do capital social da Sociedade, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.

9. *Não obstante o disposto nos números anteriores, os acionistas podem tomar deliberações unânimes por escrito e bem assim reunir-se em Assembleia Geral, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto.*
10. *A Sociedade não está sujeita à obrigação de enviar por correio eletrónico, ou de divulgar no respetivo sítio da internet, quaisquer informações a que os acionistas possam ter direito, salvo nos casos em que tal seja expressamente exigido por lei imperativa.*

Artigo 15.º

(Voto por correspondência e meios eletrónicos)

1. *Os votos podem ser comunicados por correspondência ou por meios eletrónicos ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, com a antecedência mínima por este fixada em cada convocatória e pode abranger todas as matérias dela constantes.*
2. *Considera-se revogado o voto por correspondência ou por meios eletrónicos emitido relativamente a cada um dos pontos da ordem de trabalhos caso o acionista ou seu representante esteja presente na Assembleia Geral aquando da sua votação.*
3. *Os votos por correspondência ou por meios eletrónicos valem para efeitos de quórum constitutivo ou deliberativo e são computados como de abstenção, perante propostas anteriores sobre que não incidam, e como negativos, quanto a propostas posteriores ao momento da sua emissão.*
4. *Os termos e condições para o exercício do voto por correspondência ou por meios eletrónicos serão definidos, na convocatória, pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, competindo ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral verificar, antes da convocação da Assembleia Geral, a disponibilidade de meios que garantam a autenticidade e a regularidade dos votos emitidos ao abrigo deste Artigo, assegurando a sua confidencialidade até ao momento da votação.*

SECÇÃO II

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16.º

(Composição)

1. *A administração da Sociedade é exercida por um Conselho de Administração composto por 4 (quatro) membros, eleitos pela Assembleia Geral.*
2. *Caberá ao Conselho de Administração a designação, de entre os seus membros, do respetivo Presidente, podendo ainda designar, de entre os restantes administradores eleitos, 1 (um) Vice-Presidente que substituirá o Presidente do Conselho de Administração, nas suas faltas ou*

impedimentos. O Presidente do Conselho de Administração, ou o Vice-Presidente quando substitua o Presidente, terá voto de qualidade.

- 3. Na falta ou impedimento definitivos de qualquer administrador, poderá proceder-se à cooptação de um substituto. O mandato do novo administrador terminará no fim do período para o qual o administrador substituído tinha sido eleito.*
- 4. Os membros do Conselho de Administração poderão ser ou não dispensados de prestação de caução pelo exercício do cargo, nos termos permitidos por lei, e conforme seja determinado pela Assembleia Geral.*

Artigo 17.º

(Competências)

- 1. Compete ao Conselho de Administração representar e administrar a Sociedade, cabendo-lhe os mais amplos poderes de gestão consignados na lei, designadamente para:*
 - a) Gerir os negócios da Sociedade e praticar todos os atos e operações enquadráveis no objeto social que não caibam na competência atribuída a outros corpos sociais da Sociedade;*
 - b) Representar a Sociedade em juízo e fora dele, ativa e passivamente, podendo desistir, transigir e confessar em quaisquer pleitos, e, bem assim, celebrar convenções de arbitragem; e*
 - c) Constituir mandatários, delimitando expressamente o âmbito dos poderes que lhes sejam conferidos.*
- 2. O Conselho de Administração poderá encarregar um ou mais dos seus membros de se ocuparem de certas matérias de administração, bem como delegar numa comissão executiva, constituída, nos termos da lei, com um máximo de 3 (três) membros (incluindo o respetivo Presidente), a gestão corrente da Sociedade, devendo a respetiva deliberação fixar os limites da delegação de poderes, a sua composição e o Presidente e o modo de funcionamento da comissão executiva.*
- 3. O Conselho de Administração poderá ainda deliberar a constituição de comités e/ou comissões, com a composição, regime de funcionamento e as competências que o Conselho de Administração determinar, que poderão ou não integrar membros do Conselho de Administração.*

Artigo 18.º

(Convocação, reuniões e deliberações)

- 1. O Conselho de Administração reunirá sempre que for convocado pelo seu Presidente ou por outros 2 (dois) administradores, por comunicação escrita enviada por correio eletrónico ou carta registada, em qualquer dos casos com aviso de receção, devendo o seu envio anteceder em pelo menos 5 (cinco) dias úteis a data das reuniões (salvo em situações de reconhecida urgência, caso em que a convocatória pode ser enviada com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias).*
- 2. O Conselho de Administração reunirá pelo menos uma vez em cada 3 (três) meses.*
- 3. Não obstante o disposto nos números anteriores, o Conselho de Administração poderá ainda reunir sem observância de formalidades prévias, desde que todos os seus membros estejam presentes ou representados e todos manifestem a vontade de que o Conselho de Administração reúna e delibere sobre determinados assuntos, para o efeito expressamente acordados, ou sempre que o Conselho de Administração previamente delibere a prefixação da data das suas reuniões ordinárias.*
- 4. Qualquer administrador poderá fazer-se representar por outro administrador, mediante carta dirigida ao Presidente até à data da reunião e que só será usada uma vez. Cada membro só poderá representar outro.*

5. *As reuniões poderão realizar-se por meios telemáticos, sendo assegurada a autenticidade das declarações, a segurança e a confidencialidade das intervenções e o registo do seu conteúdo.*
6. *O Conselho de Administração só deliberará estando presentes ou representados, diretamente ou por via telemática, a maioria dos seus membros em exercício, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.*
7. *As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria dos membros presentes ou representados, salvo disposição legal ou estatutária que exija maioria qualificada.*
8. *As deliberações do Conselho de Administração sobre as seguintes matérias só se consideram aprovadas com o voto favorável de 3 (três) dos 4 (quatro) administradores em funções:*
 - a) *quaisquer formas de cessão global do ativo e passivo ou de liquidação total da carteira de ativos da Sociedade;*
 - b) *o aumento do capital social, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;*
 - c) *a alteração de sede, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;*
 - d) *a emissão de obrigações ou outros valores mobiliários representativos de dívida, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;*
 - e) *os relatórios e contas, sem prejuízo do referido no número seguinte;*
 - f) *adiantamentos sobre os lucros no decurso do exercício;*
 - g) *a cooptação de administradores, a eventual delegação de poderes de administração e constituição de comissões ou comités pelo Conselho de Administração nos termos dos números 3 e 4 deste Artigo, e a eventual aprovação/alteração do regulamento do Conselho de Administração;*
 - h) *a aprovação e modificação do plano de negócios e/ou do orçamento anual, bem como a adoção de deliberações que possam contrariar o disposto nos referidos documentos;*
 - i) *a realização de investimentos e desinvestimentos, a contratação de financiamentos ou a prestação de garantias;*
 - j) *a realização, restituição e remuneração de suprimentos;*
 - k) *os investimentos sobre os ativos da Sociedade (capex), salvo os investimentos deste tipo que, anualmente, não ultrapassem € 300.000,00 (trezentos mil euros); e*
 - l) *a modificação ou a cessação (salvo em caso de termo ou outra forma de cessação automática) de quaisquer contratos em matéria de gestão imobiliária, administrativa e/ou estratégica da Sociedade.*
9. *Do mesmo modo, as propostas do Conselho de Administração para deliberação pela Assembleia Geral no que respeita às seguintes matérias só se consideram aprovadas com o voto favorável de 3 (três) dos 4 (quatro) administradores em funções:*
 - a) *as deliberações/matérias referidas no número 8 do Artigo 14.º;*
 - b) *a alteração do objeto social da Sociedade;*
 - c) *a dissolução, liquidação, fusão, cisão e transformação da Sociedade;*

- d) *quaisquer restrições à transmissibilidade das ações e quaisquer alterações aos deveres e disposições previstos no Artigo 9.º;*
 - e) *o aumento do capital social e a eventual limitação ou supressão do direito de preferência, bem como a redução do capital social;*
 - f) *quaisquer outras alterações estatutárias;*
 - g) *a emissão de obrigações ou outros valores mobiliários representativos de dívida, quando seja da sua competência nos termos de disposição legal e estatutária;*
 - h) *relatório e contas do exercício, aplicação de resultados ou quaisquer formas de distribuição de lucros ou bens a acionistas;*
 - i) *a realização, restituição e remuneração de prestações acessórias ou prestações acessórias sujeitas ao regime das prestações suplementares;*
 - j) *Matérias que, nos termos da legislação aplicável, sejam da competência exclusiva da Assembleia Geral; e*
 - k) *matérias de gestão referidas no número anterior que o Conselho de Administração entenda submeter a Assembleia Geral.*
10. *A falta de um administrador, durante um exercício social, a mais de 5 (cinco) reuniões do Conselho de Administração, seguidas ou interpoladas, sem justificação aceite pelo Conselho de Administração, conduz à sua falta definitiva, com as consequências previstas na lei.*

Artigo 19.º

(Vinculação da Sociedade)

1. *A Sociedade vincula-se perante terceiros com a assinatura:*
- a) *de 2 (dois) administradores;*
 - b) *de 1 (um) administrador, dentro dos limites de delegação de poderes para o ato deliberada pelo Conselho de Administração;*
 - c) *de 1 (um) administrador e de 1 (um) procurador da Sociedade, desde que o ato se compreenda dentro dos limites da procuração conferida a este; ou*
 - d) *de 1 (um) ou mais procuradores, nos termos e dentro dos limites das procurações que lhes hajam sido conferidas.*
2. *Em assuntos de mero expediente bastará a assinatura de um administrador.*

SECÇÃO III

FISCALIZAÇÃO

Artigo 20.º

(Composição e competências)

1. *A fiscalização da Sociedade é exercida, nos termos da lei, por um Conselho Fiscal e por um Revisor Oficial de Contas ou Sociedade de Revisores Oficiais de Contas que não seja membro daquele órgão.*
2. *As atribuições do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas são as que lhe são atribuídas na lei e no presente contrato de sociedade, competindo designadamente ao Conselho Fiscal:*

- a) *Fiscalizar a administração da Sociedade e vigiar pela observância da lei e do contrato de sociedade;*
 - b) *Verificar a exatidão dos documentos de prestação de contas;*
 - c) *Verificar se as políticas contábilísticas e os critérios valorimétricos adotados pela Sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados;*
 - d) *Elaborar anualmente relatório sobre a sua ação fiscalizadora e dar parecer sobre o relatório, contas e propostas apresentados pela administração;*
 - e) *Fiscalizar a eficácia do sistema de gestão de riscos, do sistema de controlo interno e do sistema de auditoria interna, se existentes;*
 - f) *Receber as comunicações de irregularidades apresentadas por acionistas, colaboradores da sociedade ou outros;*
 - g) *Fiscalizar o processo de preparação e de divulgação de informação financeira;*
 - h) *Propor à Assembleia Geral a nomeação do Revisor Oficial de Contas, bem como fiscalizar a revisão de contas aos documentos de prestação de contas da Sociedade e a independência do Revisor Oficial de Contas, designadamente no tocante à prestação de serviços adicionais.*
- 3. *O Conselho Fiscal é composto por 3 (três) membros efetivos e por 1 (um) membro suplente, eleitos em Assembleia Geral.*
 - 4. *Caberá à Assembleia Geral a designação do Presidente do Conselho Fiscal, o qual terá voto de qualidade.*
 - 5. *O Revisor Oficial de Contas, efetivo e suplente, é eleito pela Assembleia Geral mediante proposta do Conselho Fiscal.*

Artigo 21.º

(Convocação, reuniões e deliberações)

- 1. *O Conselho Fiscal reunirá pelo menos uma vez por trimestre, e sempre que for convocado pelo seu Presidente ou por 2 (dois) dos seus membros.*
- 2. *As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria dos votos expressos, estando presente a maioria dos membros em exercício. Sem prejuízo do referido no presente Artigo, aplica-se ao Conselho Fiscal e aos seus membros o disposto nos números 3 a 5 do Artigo 18.º.*

CAPÍTULO QUARTO

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 22.º

(Exercício social)

O exercício social coincide com o ano civil.

Artigo 23.º

(Aplicação dos lucros)

- 1. *Os lucros líquidos apurados em cada exercício terão a aplicação que a Assembleia Geral determinar dentro dos limites legais, designadamente dentro dos limites previstos no regime específico constante*

no 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.

2. *O Conselho de Administração poderá deliberar atribuir aos acionistas adiantamentos sobre os lucros no decurso do exercício, observados os termos da lei.*

Artigo 24.º

(Dissolução e liquidação)

1. *A Sociedade só se dissolverá nos casos previstos na lei ou mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, observados que sejam os termos e condicionalismos legais aplicáveis.*
2. *A liquidação do património da Sociedade em consequência da sua dissolução será feita extra-judicialmente pelos liquidatários, que serão os administradores em exercício, salvo se outra for a deliberação da Assembleia Geral.*

10. REGIME FISCAL

O presente ponto contém uma descrição geral do regime fiscal aplicável em Portugal às SIGI, assim como algumas das implicações que, do ponto de vista da fiscalidade portuguesa, seriam derivadas aos investidores residentes e não residentes em Portugal, pessoa singular ou coletiva, quanto à aquisição, titularidade e, no caso, possível transferência das Ações da Sociedade. Esta descrição está baseada na lei fiscal, assim como nos critérios administrativos em vigor na data do presente Documento Informativo, os quais podem sofrer modificações após a data de publicação deste documento, inclusive com efeito retroativo.

Esta informação não é uma análise fiscal. Não pretende ser uma descrição compreensiva de todas as considerações de ordem tributária que possam ser relevantes quanto a uma decisão de aquisição das Ações, nem abranger as consequências fiscais aplicáveis a todas as categorias de investidores, alguns dos quais podem estar sujeitos a normas especiais.

10.1. Fiscalidade da SIGI

Conforme resulta do artigo 11.º-A do Regime Jurídico das SIGI, às SIGI é aplicável o regime fiscal estabelecido pelos artigos 22.º e 22.º-A do EBF.

Assim, como regra geral, as SIGI deverão ser tributadas, à taxa geral de IRC (21% em 2023), sobre o seu lucro tributável.

São excluídos do lucro tributável das SIGI os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias por si obtidas, os gastos relacionados com estes rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor das SIGI.

Sem prejuízo do exposto, a mais-valia decorrente da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis apenas beneficiará da exclusão do lucro tributável das SIGI quando os imóveis tiverem sido detidos para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, durante pelo menos três anos.

Também não beneficiam do regime de exclusão *supra* referido os rendimentos de capitais, prediais e as mais-valias que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004 de 13 de fevereiro, na sua redação atual.

As SIGI estão, ainda, sujeitas às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, encontrando-se isentas das derramas estadual e municipal.

As SIGI podem deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 5 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Caso se verifique a perda de qualidade de SIGI nos termos do artigo 11.º do Regime Jurídico das SIGI, cessa a aplicação do regime previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do EBF, passando o lucro tributável a ser apurado e tributado nos termos do Código do IRC, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data da cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

10.2. Fiscalidade dos investidores em ações das SIGI

10.2.1. Pessoas Singulares

10.2.1.1. Residentes

Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, a qual dispõe de caráter definitivo, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Em caso de exercício da opção pelo englobamento, a retenção na fonte passará a dispor da natureza de pagamento por conta e os rendimentos serão sujeitos a tributação às taxas gerais e progressivas de IRS, as quais variam atualmente entre 14,50% e 48%. Ao quantitativo do rendimento coletável superior a EUR 80.000,00 e até EUR 250.000,00 será aplicável uma taxa adicional de solidariedade de 2,5%. Por sua vez, ao rendimento coletável que exceda o montante de EUR 250.000,00 a taxa adicional de solidariedade aplicável será de 5%.

Os rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI deverão ser tributados a uma taxa final de IRS de 28%.

As transmissões gratuitas das ações das SIGI estão excluídas de Imposto do Selo.

Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, a qual dispõe de caráter de pagamento por conta, sendo sujeitos a tributação às taxas gerais e progressivas de IRS, as quais variam atualmente entre 14,50% e 48%. Ao quantitativo do rendimento coletável superior a EUR 80.000,00 e até EUR 250.000,00 será aplicável uma taxa adicional de solidariedade de 2,5%. Por sua vez, ao rendimento coletável que exceda o montante de EUR 250.000,00 a taxa adicional de solidariedade aplicável será de 5%.

Os rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI deverão ser tributados de acordo com as regras gerais do Código do IRS.

As transmissões gratuitas das ações das SIGI estão excluídas de Imposto do Selo.

10.2.1.2. Não-residentes

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelas SIGI são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa das ações das SIGI são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Nos casos em que o acionista não residente disponha de residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004 de 13 de fevereiro, na sua redação atual, bem como nos casos em que os rendimentos sejam disponibilizados em contas abertas por conta de terceiros não identificados (e cujo beneficiário efetivo não seja identificado), os rendimentos distribuídos pela SIGI serão sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 35%, ao passo que as mais-valias eventualmente auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI serão sujeitas a tributação à taxa de 28%.

Os titulares deste tipo de rendimentos devem fazer prova, nos termos legalmente estabelecidos, da qualidade de não residente em território português perante a entidade que se encontra obrigada a fazer a retenção na fonte.

10.2.2. Pessoas Coletivas

10.2.2.1. Residentes e estabelecimentos estáveis em Portugal de entidades não residentes

Os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser objeto de retenção na fonte em sede de IRC à taxa de 25%, a qual tem o caráter de um pagamento por conta do imposto devido a final. Por sua vez, as mais-valias resultantes da transmissão onerosa das ações das SIGI serão objeto de tributação de acordo com as regras gerais de IRC.

Como regra geral, as pessoas coletivas, bem como os estabelecimentos estáveis em Portugal de entidades não residentes, estão sujeitos a uma taxa geral de IRC de 21%, a qual incide sobre a sua respetiva matéria coletável. No caso de sujeitos passivos que exerçam, diretamente e a título principal, uma atividade económica de natureza agrícola, comercial ou industrial, que sejam qualificados como pequena ou média empresa, nos termos previstos no anexo ao Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a taxa de IRC aplicável aos primeiros EUR 15.000,00 de matéria coletável é de 17%.

Sobre o lucro tributável destes sujeitos passivos poderá ainda incidir derrama municipal a uma taxa que poderá ir até 1,5%. Sobre o lucro tributável superior a EUR 1.500.000,00 haverá ainda lugar à aplicação de derrama estadual nos seguintes termos:

- i) De mais de EUR 1.500.000,00 a EUR 7.500.000,00 – 3%;
- ii) De mais de EUR 7.500.000,00 a EUR 35.000.000,00 – 5%; e
- iii) Superior a EUR 35.000.000,00 – 9%.

10.2.2.2. Não-residentes

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelas SIGI a entidades não residentes que não disponham de estabelecimento estável em território português são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa das ações das SIGI são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Nos casos em que a pessoa coletiva não residente disponha de residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004 de 13 de fevereiro, na sua redação atual, bem como nos casos em que os rendimentos sejam disponibilizados em contas abertas por conta de terceiros não identificados (e cujo beneficiário efetivo não seja identificado), os rendimentos distribuídos pela SIGI serão sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 35%, ao passo que as mais-valias eventualmente auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI serão sujeitas a tributação à taxa de 25%.

Adicionalmente, em caso de entidades não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos distribuídos pela SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 25%, sendo as mais-valias auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI sujeitas a tributação final a uma taxa de 25%, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações.

Os titulares deste tipo de rendimentos devem fazer prova, nos termos legalmente estabelecidos, da qualidade de não residente em território português perante a entidade que se encontra obrigada a fazer a retenção na fonte.

11. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

11.1. Processos de falência, liquidação ou fraude

Tanto quanto é do conhecimento da Sociedade, à data do presente Documento Informativo, não existem quaisquer processos históricos, ou em curso, de falência, liquidação ou processos similares nem condenações ou procedimentos existentes relacionados com fraude nos quais a Emitente ou qualquer membro do Conselho de Administração da Emitente tenham estado envolvidos.

11.2. Ações judiciais e arbitrais

Tanto quanto é do conhecimento da Sociedade, à data do presente Documento Informativo não existem quaisquer ações judiciais e arbitrais envolvendo a Sociedade.

11.3. Investimentos

A Sociedade foi constituída em 25 de julho de 2022 como SIGI. Em 22 de setembro de 2022, a ATRIUM deliberou e realizou o Aumento de Capital que a dotou do capital social atual, no valor de € 37.000.000,00 e concluiu a aquisição da totalidade do capital social da Imosal, proprietária do Atrium Saldanha, cuja detenção é, à data, o principal foco da atividade da ATRIUM. Uma vez que a Sociedade foi recentemente constituída, não realizou quaisquer operações para além das referidas e dos atos preparatórios à admissão à negociação das suas Ações. Ver Capítulos 4 e 5 “Descrição da Emitente” e “Informação Financeira” *supra* a este propósito.

11.4. Declaração relativa à suficiência do fundo de maneo e lucros

A Emitente declara que, na sua opinião, a sua capacidade de captação de capitais próprios (designadamente no contexto do Aumento de Capital ocorrido e a sua capacidade de endividamento de longo prazo) são suficientes para fazer face às necessidades de fundo de maneo da Emitente, até 12 meses após a Admissão.

12. DATAS RELEVANTES

A assembleia geral anual da Sociedade terá lugar no dia 12 de maio de 2023, sendo nesse âmbito apreciadas as demonstrações financeiras anuais auditadas relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2022, as quais foram aprovadas pelo Conselho de Administração e objeto de certificação legal de contas pelo ROC em 22 de março de 2023 e encontram-se disponíveis no *website* da Sociedade (<http://www.atrium-sigi.com>).

13. REPRESENTANTE PARA AS RELAÇÕES COM O MERCADO

O representante da Sociedade para contactos com a Euronext e para as relações com o mercado será Vítor Freitas Duarte.

Para os efeitos decorrentes do exercício das respetivas funções, o endereço de correio eletrónico, o número de telefone e a morada do representante para as relações com o mercado são os seguintes:

Email: atriumsigni@sonaesierra.com

Telefone: 00 34 91 575 89 86

Morada: Lugar de Espido, Via Norte, 4470-177 Maia

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A.

Nome: Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos
Cargo: Presidente do Conselho de Administração

Nome: Luís Filipe Mota Duarte
Cargo: Vice-Presidente do Conselho de
Administração

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 2022.

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). Em 22 de setembro de 2022, com a conclusão do processo de aquisição da Imosal – Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A. a empresa passou a ser a empresa-mãe de um grupo de empresas ("Grupo").

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

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 da responsabilidade do departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra em conjunto com o Bankinter, Investment, S.A.U.. As necessidades de tesouraria são geridas de uma forma adequada e oportuna, tendo em consideração os excessos e défices de liquidez. As necessidades pontuais de tesouraria são cobertas pelo controlo das contas a receber e pela manutenção de adequados limites de crédito acordados com entidades bancárias.

Nos termos do n.º 5 do Art.º 447 do Código das Sociedades Comerciais, o Conselho de Administração informa que nenhum dos membros dos órgãos sociais possui qualquer ação da Sociedade.

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

A Empresa foi constituída em 25 de julho de 2022 com um capital social de 5.087.500 Euros, tendo-se posteriormente realizado um aumento desse capital social pelo montante de 31.912.500 Euros em 5 de agosto de 2022, perfazendo um total de 37.000.000 Euros, tendo este valor sido integralmente subscrito e realizado em dinheiro.

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

A subsidiária adquirida é proprietária de um ativo denominado por Edifício Atrium Saldanha, localizado na Praça Duque de Saldanha em Lisboa, cujo valor no momento da aquisição foi determinado em 205 milhões de euros, 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 32.000m² 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.

Em 26 de dezembro de 2022, foi constituída a Imosal – Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A. que resulta da conversão da sociedade Imosal – Imobiliária do Saldanha, S.A. autorizada por deliberação do Conselho de Administração da CMVM de 17 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1846. A Imosal – Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A. foi constituída como um organismo de investimento imobiliário sob a forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular, sujeita ao regime previsto no nº2 do artigo 214º do RGOIC.

No decorrer do primeiro semestre de 2023, requerer-se-á a admissão das ações da Empresa à negociação no sistema multilateral Euronext Access ou noutro sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu de modo que esta admissão esteja concretizada até um ano após a constituição da Empresa.

À data de 31 de dezembro de 2022, a atividade operacional do Grupo respeita apenas à exploração do imóvel Atrium Saldanha. Durante o exercício de 2022, primeiro ano de atividade, o rendimento gerado por este ativo foi de 4.964.155 Euros.

A avaliação agregada da carteira, efetuada por uma entidade especializada independente a 31 de dezembro de 2022 é de 211.124.178 Euros.

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 2022, o Grupo dispõe de um montante total de financiamento bancário correspondente a 97.147.552 Euros o que equivale a um rácio de 44,4% sobre o valor total do seu ativo consolidado.

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

Portugal:

O enquadramento internacional e financeiro mais desfavorável, a manutenção da confiança em valores muito baixos, bem como a subida da inflação e o seu impacto sobre o poder de compra das famílias, projetam um crescimento do PIB português em 2023 para 1,5%, inferior ao registado em 2022 de 6,8%.

A inflação, medida pela variação do IHPC, aumentou ao longo de 2022 de forma mais rápida e persistente do que o esperado, situando-se em 7,8% no ano. Excluindo os bens energéticos, os preços no consumidor cresceram 6,5% em 2022. Este aumento da inflação em 2022 reflete, em larga medida, os impactos da guerra entre a Rússia e a Ucrânia sobre os bens energéticos e alimentares, que se propagaram, posteriormente, para as restantes categorias de bens e de serviços. Após um período de forte inflação é expectável que o abrandamento da atividade mundial e a dissipação dos constrangimentos nas cadeias de fornecimento contribuirão para atenuar as pressões inflacionistas externas ao longo de 2023, projetando-se uma redução da inflação para 5,4% em 2023.

O consumo privado registou um forte crescimento em 2022 (5,9%), em resultado da eliminação das restrições associadas à pandemia. Em 2023, espera-se uma estagnação do consumo privado (0,2%) associado aos menores níveis de poupança, ao aumento do serviço da dívida e à baixa confiança dos consumidores.

Por seu turno, o consumo público cresceu 2,0% em 2022, desacelerando face ao ano anterior (4,6%), o que é explicado pela redução dos efeitos associados à pandemia, incluindo um menor crescimento do emprego nas administrações públicas. Para o ano 2023, o consumo público deverá apresentar uma desaceleração gradual que decorre da estabilização do emprego nas administrações públicas.

A taxa de desemprego diminuiu em 2022 para 5,9%, um valor historicamente baixo, estimando-se que o mercado de trabalho se encontre próximo do pleno emprego. Apesar do abrandamento da atividade esperada para 2023, projeta-se uma estabilização da taxa de desemprego em 2023 em níveis muito reduzidos, num contexto de escassez de mão de obra.

O investimento desacelerou 1,3% em 2022, explicado pelo adiamento de projetos num contexto de elevada incerteza, restrições da oferta, aumento dos custos de produção, agravamento das condições de financiamento e abrandamento da procura. A tendência é de evolução positiva para os próximos anos, projetando-se crescimentos de 2,9% em 2023 e de 4,9%, em média, em 2024-25.

O ano de 2022 ficou marcado pelo conflito entre a Ucrânia e a Rússia, o Conselho de Administração está a acompanhar os acontecimentos resultantes desse conflito, sendo que, a esta data não são expectáveis efeitos diretos significativos na Empresa.

O Grupo irá em 2023 focar a operação no estudo e investimento em novos ativos, na manutenção da sua política de aquisições com base em boas localizações e contratos de longo prazo, assim como na consolidação dos ativos em carteira com uma política de gestão ativa que garanta a geração de valor para os seus acionistas.

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 218.353.623 Euros.
- O Passivo totaliza 102.737.092 Euros.
- Os Capitais Próprios positivos ascendem a 115.616.531 Euros.
- O resultado líquido consolidado ascende a 7.076.839 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 2022 não foram adquiridas nem alienadas ações próprias.

Durante o exercício de 2022 não foram concedidas autorizações para negócios entre a Empresa e os seus administradores, no âmbito da alínea e) do nº 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 2022 é negativo no montante de 479.177,78 Euros e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Resultados transitados: 479.177,78 Euros

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


- Reserva Legal: 7.400.000,00 Euros, assegurando que esta reserva cumpre o limite mínimo previsto do Artº 295.º do Código das Sociedades Comerciais.
- Cobertura de prejuízos: 2.939.485,28 Euros
- Reembolso de Ágio: 2.200.000 Euros


7 NOTAS FINAIS

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

Maia, 22 de março de 2023

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO


Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos


Luis Mota Duarte


Jaime Iñigo Guerra Azcona


Vítor Freitas Duarte

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

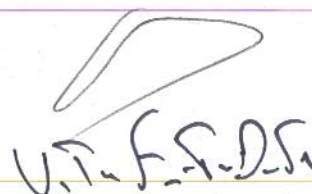
DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA EM 31 DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euro)

ATIVO	Notas	31 dezembro 2022
ATIVOS NÃO CORRENTES:		
Propriedades de Investimento	5	211.124.178
Total de ativos não correntes		211.124.178
ATIVOS CORRENTES:		
Cientes	6	152.184
Outras dívidas de terceiros	7	181.997
Estado e outros entes públicos	16	535.755
Outros ativos correntes	8	617.678
Caixa e depósitos bancários	9	5.741.831
Total de ativos correntes		7.229.445
Total do ativo		218.353.623
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
CAPITAL PRÓPRIO:		
Capital social	10	37.000.000
Prémio de emissão	10	74.000.000
Outros variações no capital próprio	10	(2.460.308)
Resultado líquido do período atribuível aos acionistas da empresa mãe		7.076.839
Total do capital próprio atribuível aos acionistas da empresa mãe		115.616.531
Total do capital próprio		115.616.531
PASSIVO:		
PASSIVOS NÃO CORRENTES:		
Financiamentos obtidos	11	95.726.750
Outros credores não correntes	13	1.658.128
Total de passivos não correntes		97.384.878
PASSIVOS CORRENTES:		
Fornecedores	15	446.520
Estado e outros entes públicos	16	558.607
Outras dívidas a terceiros	17	340.767
Outros passivos correntes	18	4.006.320
Total de passivos correntes		5.352.214
Total do capital próprio e passivo		218.353.623

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

O Conselho de Administração



ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

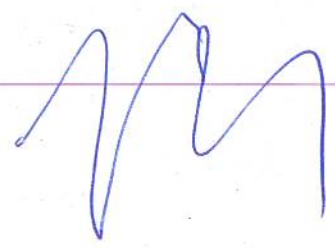
DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 25 DE JULHO DE 2022 E 31 DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	25 de julho 2022 - 31 dezembro 2022
Prestações de serviços	20	4.964.155
Variação de valor das propriedades de investimento	21	6.105.953
		<u>11.070.108</u>
Fornecimentos e serviços externos	22	(2.165.739)
Gastos com o pessoal		(66.174)
Provisões e imparidade de dívidas de terceiros	19	(94.482)
Outros gastos operacionais	23	(436.514)
		<u>(2.762.909)</u>
Gastos financeiros	24	(1.230.360)
Resultado antes de impostos		<u>7.076.839</u>
Imposto sobre o rendimento	14	-
Resultado depois de impostos		<u>7.076.839</u>
Resultado consolidado do exercício		<u>7.076.839</u>

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

O Conselho de Administração



ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO RENDIMENTO INTEGRAL




DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 25 DE JULHO DE 2022 E 31 DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	25 de julho 2022 - 31 dezembro 2022
Resultado consolidado do período		7.076.839
Custos de transação	10	(2.460.308)
Outro rendimento integral do período		(2.460.308)
Total rendimento integral consolidado do período		4.616.531

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

O Conselho de Administração



V.F. F.S. R.G.



ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 25 DE JULHO DE 2022 E 31 DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido	Total
Posição em 25 de julho de 2022 (constituição da empresa)		5.087.500	10.175.000	-	-	15.262.500
Alterações no período						
Custos de transação	10	-	-	(2.460.308)	-	(2.460.308)
Resultado líquido do período		-	-	-	7.076.839	7.076.839
Resultado integral		-	-	(2.460.308)	7.076.839	4.616.531
Operações com detentores de capital no período						
Aumento de capital	10	31.912.500	-	-	-	31.912.500
Prémio de emissão	10	-	63.825.000	-	-	63.825.000
Posição em 31 de dezembro de 2022		<u>37.000.000</u>	<u>74.000.000</u>	<u>(2.460.308)</u>	<u>7.076.839</u>	<u>115.616.531</u>

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

O Conselho de Administração



Vitalino Duarte

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA



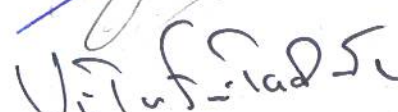
DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE FLUXOS DE CAIXA DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 25 DE JULHO DE 2022 E 31 DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	25 de julho 2022 - 31 dezembro 2022
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
Recebimentos de clientes		4.637.381
Pagamentos a fornecedores		(1.370.558)
Pagamentos ao pessoal		(162.066)
Caixa gerada pelas operações		3.104.757
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(532.190)
Outros recebimentos/pagamentos		(270.029)
Fluxos das atividades operacionais [1]		2.302.538
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos financeiros	4	(104.427.714)
Fluxos das atividades de investimento [2]		(104.427.714)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Recebimentos provenientes de:		
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	10	111.000.000
Pagamentos respeitantes a:		
Custos de transação	10 e 16	(2.000.308)
Juros e gastos similares		(1.382.685)
Fluxos das atividades de financiamento [3]		107.617.007
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		5.491.831
Caixa e seus equivalentes no fim do período	9	5.491.831

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

O Conselho de Administração

ATRIUM BIRE, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

em 31 de dezembro de 2022

1 NOTA INTRODUTÓRIA

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

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


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

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

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

O ano de 2022 ficou marcado pelo conflito entre a Ucrânia e a Rússia, o Conselho de Administração está a acompanhar os acontecimentos resultantes desse conflito, sendo que, a esta data não são expectáveis efeitos diretos significativos na Empresa.

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 2022. 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 2022:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emendas às normas IFRS 3, IAS 16, IAS 37 e Melhoramentos anuais 2018-2020	<p>Estas emendas correspondem a um conjunto de atualizações às diversas normas mencionadas, nomeadamente</p> <ul style="list-style-type: none">- IFRS 3 - atualização da referência à estrutura concetual de 2018; requisitos adicionais para análise de obrigações de acordo com norma IAS 37 ou IFRIC 21 na data de aquisição; e clarificação explícita que ativos contingentes não são reconhecidos numa combinação de negócio.- IAS 16 - proibição de dedução ao custo de um ativo tangível de proveitos relacionados com a venda de produtos antes do ativo estar disponível para uso- IAS 37 - clarificação que custos de cumprimento de um contrato correspondem a custos diretamente relacionados com o contrato- Melhoramentos anuais 2018-2020 correspondem essencialmente a emendas em 4 normas, IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41	1-jan-22

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras do Grupo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 17 - Contratos de Seguros	Esta norma estabelece, para os contratos de seguros dentro do seu âmbito de aplicação, os princípios para o seu reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação. Esta norma substitui a norma IFRS 4 - Contratos de Seguros.	1-jan-23
Emenda à norma IAS 8 – Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros – Definição de estimativas contabilísticas	Esta emenda publicada pelo IASB em fevereiro de 2021 altera a definição de estimativa contabilística para montante monetário nas demonstrações financeiras sujeito a incerteza de mensuração.	1-jan-23
Emenda à norma IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras e IFRS Practice Statement 2 – Divulgação de políticas contabilísticas	Esta emenda publicada pelo IASB em fevereiro de 2021 clarifica que devem ser divulgadas as políticas contabilísticas materiais, em vez das políticas contabilísticas significativas, tendo introduzido exemplos para identificação de política contabilística material.	1-jan-23
Emenda à norma IAS 12 Impostos sobre o rendimento – Impostos diferidos	Esta emenda publicada pelo IASB em maio de 2021 clarifica que a isenção de reconhecimento inicial de impostos diferidos não se aplica em transações que produzam montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis	1-jan-23
Emenda à norma IFRS 17 – Contratos de seguro – aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 – informação comparativa	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2021 introduz alterações sobre informação comparativa a apresentar quando uma entidade adota as duas normas IFRS 17 e IFRS 9 em simultâneo.	1-jan-23

Estas normas e emendas, apesar de aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não foram adotadas pelo Grupo em 2022, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. Não se estima que a futura adoção das referidas emendas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras.

3

9

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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à norma IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras: - Classificação de passivos como correntes e não correntes e, - Passivos não correntes com "Covenants".	Esta emenda publicada pelo IASB clarifica: -a classificação dos passivos como correntes e não correntes analisando as condições contratuais existentes à data de reporte. - como as condições que uma entidade deve cumprir no prazo de doze meses após o período de reporte afetam a classificação de uma responsabilidade.	1-jan-24

Estas normas não foram ainda adotadas ("endorsed") pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pelo Grupo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022. 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 2022, 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 2022 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 previsão, 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.

A classificação das locações em financeiras ou operacionais é feita em função da substância e não da forma do contrato.

Locações em que o Grupo age como locador

As locações em que o Grupo age como locador referem-se aos contratos com os lojistas do centro comercial e com os arrendatários dos escritórios. 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 operacionais, 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 indemnizações) assim como os direitos de ingresso e taxas de cessão relativos às locações operacionais 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 diminuiram. 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 Bankinter Investment, S.A.U., 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, consequentemente, 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:

	2022	
	-100 p.b.	+100 p.b.
Resultado Líquido (1)	57.526	(237.866)

(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

	Ativos financeiros registados pelo custo amortizado
A 31 de dezembro de 2022	
Ativos correntes	
Clientes	152.184
Outras dívidas de terceiros	181.997
Caixa e depósitos bancários	5.741.831
	<u>6.076.012</u>
	<u>6.076.012</u>

Passivos Financeiros

	Valor contabilístico	Justo valor
	Passivos registados pelo custo amortizado	Level 2
A 31 de dezembro de 2022		
Passivos não correntes:		
Empréstimos bancários	95.726.750	92.486.699
Outros credores não correntes	<u>1.658.128</u>	
	<u>97.384.878</u>	
Passivos correntes		
Fornecedores	446.520	
Outras dívidas a terceiros	<u>340.767</u>	
	<u>787.287</u>	
	<u>98.172.165</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 2022 são as seguintes:

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

- 1) Empresa constituída em julho 2022.
2) Empresa adquirida em setembro de 2022

4 AQUISIÇÃO DE EMPRESAS

A principal aquisição ocorrida durante o ano de 2022 foi a seguinte:

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

		2022
		Aquisições
		Imosal, S.A.
Caixa e equivalentes de caixa	(I)	1.690.961
Propriedades de investimento (Nota 5)		205.000.000
Outros ativos não correntes		3.084
Clientes		132.835
Outros ativos		501.409
Empréstimos bancários - não corrente (Nota 11)		(93.698.260)
Empréstimos bancários - corrente (Nota 11)		(2.746.250)
Dívidas a pagar e outros passivos - correntes		(3.046.754)
Responsabilidades contingentes não refletidas à data da compra (Nota 18)		(1.937.248)
Ativos e passivos identificáveis à data da aquisição		105.899.776
Goodwill:		
Reconhecido como gasto (Nota 23)		218.899
Valor da compra	(II)	106.118.675
Fluxo de caixa líquido	(II-I)	104.427.714

5 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

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

	2022
	Propriedades de investimento em exploração
Adições	18.225
Varição no justo valor das propriedades de investimento entre anos (Nota 21):	
- Ganhos	6.105.953
Incluída na consolidação (Nota 4)	205.000.000
Saldo final	211.124.178

A subsidiária adquirida é proprietária de um ativo denominado por Edifício Atrium Saldanha, localizado na Praça Duque de Saldanha em Lisboa, cujo valor no momento da aquisição foi determinado em 205 milhões de euros, e que compreende áreas de escritórios e de comércio, bem como um parque de estacionamento subterrâneo.

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

	31.12.2022		
	10 anos "discount rate"	10 anos "cap rate"	Montante
Portugal:			
Atrium Saldanha			
Galeria	8,05%	6,15%	37.773.793
Escritórios	6,05%	4,15%	153.861.666
Parque	6,95%	5,05%	19.488.719
			211.124.178

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

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

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

Na avaliação da propriedade de investimento, foi igualmente tomado em consideração algumas premissas que, de acordo com a classificação do "Red Book", são consideradas especiais, nomeadamente, em relação a centros comerciais inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude de esses montantes se encontrarem devidamente acrescidos nas demonstrações financeiras 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 11.136.958 Euros e,
 - uma diminuição de 25 pontos base contribui para um aumento do justo valor no montante de 12.478.549 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 2022, 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
	31.12.2022	31.12.2022
Portugal	1.106.965	(210.026)
	1.106.965	(210.026)

6 CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2022
Clientes correntes:	
Portugal	329.079
	329.079
Perdas por imparidade acumuladas de clientes (Nota 19)	(176.895)
	152.184

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:

	31.12.2022
0-90 dias	168.918
90-180 dias	48.160
180-360 dias	23.735
+ 360 dias	88.266
	329.079

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'u' and 'h' and a circled '9'.

7 OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2022
Adiantamentos a fornecedores	140.229
Outros	41.769
	<u>181.997</u>

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica de "Adiantamentos a fornecedores" apresenta um valor de 140.229 Euros, dos quais 117.175 Euros correspondem ao valor de um seguro relativo ao processo de constituição da empresa-mãe.

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

	31.12.2022
0-90 dias	165.849
90-180 dias	16.148
	<u>181.997</u>

8 OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2022
Rendas a faturar	27.218
Recuperação de custos a receber	15.731
Encargos com financiamentos pagos antecipadamente	71.429
Margem de condomínio	485.816
Outros	17.484
	<u>617.678</u>

9 CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

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

	31.12.2022
Numerário	6.718
Depósitos bancários	5.485.112
Caixa e seus equivalentes	5.491.831
Depósitos bancários-cauções lojistas	250.000
Caixa e depósitos bancários	<u>5.741.831</u>

O montante de 250.000 Euros em 31 de dezembro de 2022 corresponde às garantias prestadas pelos lojistas.

10 CAPITAL SOCIAL E RESERVAS LEGAIS

Em 31 de dezembro de 2022 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:

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

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

Outras variações de capital próprio

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 2.460.308 Euros negativos. Esta rubrica inclui os custos de transação relativos à comissão de assessoria e colocação de capital (2.460.000 Euros) e registo de emissões das ações na bolsa (308 Euros).

11 EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2022 os empréstimos bancários obtidos tinham o seguinte detalhe:

			31.12.2022			
			Montante utilizado			
	Entidade financiadora		Limite	Não Corrente	Vencimento	Tipo de amortização
Empréstimos bancários:						
Imosal - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A.	Banco BPI / ING Bank N.V.	(a), (b), (1), (2), (3)	97.147.552	97.147.552	Jul/2027	Final
Total de empréstimos bancários			97.147.552	97.147.552		
Encargos financeiros suportados na emissão de dívida bancária, diferidos				(1.420.802)		
				95.726.750		

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

Os "covenants" do financiamento, em 31 de dezembro de 2022, foram cumpridos, pelo que se mantém inalterado o plano de reembolso do empréstimo.

Em 31 de dezembro de 2022 os empréstimos e os respetivos juros têm o seguinte plano de reembolso definido:

	31.12.2022	
	Capital	Juros
Ano N+1	-	2.875.092
Ano N+2	-	2.978.270
Ano N+3	-	3.025.328
Ano N+4	-	3.039.291
Ano N+5	97.147.552	2.877.215
	97.147.552	14.795.196

12 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.

	Variações sem efeitos no caixa e equivalentes	
	Aquisição de subsidiárias	31.12.2022
Empréstimos bancários	97.147.552	97.147.552
	97.147.552	97.147.552

13 OUTROS CREDORES NÃO CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2022
Depósitos de rendas de lojistas	1.658.128
	1.658.128

J

9

7

X

14 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, em 21%. 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 atualmente prevista de 21%, 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 Imosal – Imobiliária Saldanha, SICAFI, S.A. é um organismo de investimento coletivo ("OIC") do tipo organismo de investimento imobiliário ("OII") sob a forma de sociedade de investimento coletivo de capital fixo (SICAFI). 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 2022 com base nas taxas de impostos mencionadas acima.

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 SICAFI's em que as Empresas se enquadram.

	Prejuízo fiscal	Data limite de utilização
Prejuízos fiscais para os quais não foram registados ativos por impostos diferidos: Gerados em 2022	147.487	2027
	147.487	

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

	25.07.2022 - 31.12.2022
Resultado antes de imposto	7.076.839
Gastos não aceites para efeitos fiscais:	
Gastos e perdas associados à obtenção de rendimentos excluídos de tributação	3.507.962
Goodwill (Nota 23)	218.899
Imparidade e outras provisões não aceites fiscalmente (Nota 19)	94.482
Outras	24.439
Rendimentos não tributáveis:	
Rendimentos excluídos de tributação	(4.964.155)
Ganhos da variação de justo valor (Nota 21)	(6.105.953)
Lucro tributável(+)/Prejuízo fiscal(-)	(147.487)
Prejuízos fiscais deduzidos	147.487
Matéria coletável	
Taxa de imposto sobre o rendimento	21,00%
Imposto corrente	-

15 FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2022
	Corrente
Fornecedores conta corrente	446.520
	<u>446.520</u>

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica respeita a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades do Grupo. Em 31 de dezembro de 2022, 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:

	31.12.2022
Corrente:	
0-90 dias	385.140
90-180 dias	1.919
+ 180 dias	<u>59.461</u>
	<u>446.520</u>

16 ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2022	
	Ativo	Passivo
	Corrente	Corrente
Imposto sobre o rendimento	532.190	1.929
Imposto sobre o valor acrescentado	3.565	540.801
Contribuições para a Segurança Social	-	2.343
Outros Impostos	-	13.534
	<u>535.755</u>	<u>558.607</u>

A rubrica de imposto sobre o valor acrescentado apresenta o valor de 540.801 Euros, dos quais 460.000 Euros correspondem ao IVA liquidado dos custos de transação do Bankinter, S.A..

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 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 2022.

17 OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2022
Adiantamentos de clientes	36.455
Depósitos de rendas de lojistas	297.235
Outras dívidas a terceiros	7.077
	<u>340.767</u>

Em 31 de dezembro de 2022 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 2022, 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:

	31.12.2022
Corrente:	
0-90 dias	313.429
90-180 dias	1.379
+ 180 dias	25.959
	<u>340.767</u>

18 OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2022
Serviços de terceiros a liquidar	566.524
Imobilizado a faturar por terceiros	1.937.248
Encargos financeiros a liquidar	603.130
Descontos em rendas a liquidar	9.496
Rendas fixas e despesas comuns debitadas antecipadamente	542.517
Seguros	117.175
Imposto municipal sobre imóveis a liquidar	230.230
	<u>4.006.320</u>

Em 31 de dezembro de 2022, 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.

19 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 2022 foi o seguinte:

	Alteração de Perímetro	Reforço e anulações	Saldo em 31.12.2022
Perdas de imparidade em contas a receber:			
Clientes (Nota 6)	82.413	94.482	176.895
	82.413	94.482	176.895

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

20 PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As prestações de serviços no exercício de 2022 foram como segue:

	25.07.2022 - 31.12.2022
Prestações de serviços:	
Rendas fixas	3.201.308
Rendas variáveis	76.747
Aluguer de espaços comuns	61.707
Despesas comuns	1.221.230
Exploração de parques de estacionamento	403.163
	<u>4.964.155</u>

21 VARIAÇÃO DE VALOR DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

O detalhe da variação de valor das propriedades de investimento no exercício de 2022 é o seguinte:

	<u>25.07.2022 - 31.12.2022</u>
Variação de justo valor entre anos (Nota 5):	
- Ganhos	<u>6.105.953</u>
	<u>6.105.953</u>

22 FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos no exercício de 2022 são os seguintes:

	<u>25.07.2022 - 31.12.2022</u>
Trabalhos especializados	1.146.975
Energia e fluídos	449.832
Seguros	166.546
Subcontratos	270.762
Publicidade	70.126
Manutenção e reparação	33.927
Outros	<u>27.571</u>
	<u>2.165.739</u>

A rubrica de trabalhos especializados é, maioritariamente, composta por serviços legais, de consultoria e de gestão de ativos. Os honorários totais faturados pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas relativamente à Empresa e sua subsidiária ascenderam a 26.000 Euros.

23 OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros gastos operacionais no exercício de 2022 é a seguinte:

	<u>25.07.2022 - 31.12.2022</u>
Imposto sobre imóveis	97.074
Imposto de selo	28.123
Taxas	25.317
IVA não dedutível	44.357
Dívidas incobráveis	15
Goodwill (Nota 4)	218.899
Outros	<u>22.729</u>
	<u>436.514</u>

No exercício de 2022, a rubrica de "Taxas" apresenta um valor de 25.317 Euros, dos quais 25.000 Euros correspondem ao pagamento de uma taxa à Autoridade da Concorrência referente ao processo de aquisição da Imosal - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A.

24 RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros, no exercício de 2022 têm a seguinte composição:

	25.07.2022 - 31.12.2022
Gastos:	
Juros suportados	1.049.267
Imposto de selo nos financiamentos	81.203
Outros	99.890
	<u>1.230.360</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 compreendido entre 25 de julho e 31 de dezembro de 2022, ascenderam a 3.201.308 Euros (Nota 20).

Adicionalmente, à data de 31 de dezembro de 2022, o Grupo tinha celebrado, como locador, contratos de locação operacional, cujos pagamentos mínimos de locação (remunerações fixas) se vencem como segue:

	25.07.2022 - 31.12.2022
Locações Operacionais	
Vencíveis em N+1	7.706.857
Vencíveis em N+2	7.267.777
Vencíveis em N+3	5.494.049
Vencíveis em N+4	3.009.823
Vencíveis em N+5	1.754.697
Vencíveis após N+5	1.603.886
Contratos renovados automaticamente	910.949
	<u>27.748.038</u>

26 PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante o exercício de 2022 podem ser detalhados como segue:

	Saldos	
	Fornecedores	Outras dívidas a terceiros
	31.12.2022	31.12.2022
Sierra Portugal, S.A.	216.139	123.782
Sierra IG, SGOIC, S.A.	-	3.145
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	-	59.077
	<u>216.139</u>	<u>186.004</u>

	Transações
	Serviços obtidos
	25.07.2022 - 31.12.2022
Sierra Portugal, S.A.	269.143
Sierra IG, SGOIC, S.A.	3.145
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	59.077
Público - Comunicação Social, S.A.	600
	<u>331.965</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;
- No decorrer do primeiro semestre de 2023, requerer-se-á a admissão das ações da Empresa à negociação no sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu de modo que esta admissão esteja concretizada até um ano após a constituição da Empresa.

28 RESULTADOS POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2022, 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:

	25.07.2022 - 31.12.2022
Lucro considerado para calcular o resultado básico por ação (resultado líquido do ano)	7.076.839
Número de ações	37.000.000
Resultado por ação (Euro)	<u>0,19</u>

29 EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 13 de março de 2023, a Atrium Bire, SIGI, S.A. requereu a admissão das suas ações à negociação no sistema multilateral Euronext Access em cumprimento dos requisitos de dispersão previsto no Regime das SIGI's.

Após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para além do ponto mencionado anteriormente, 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.

30 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

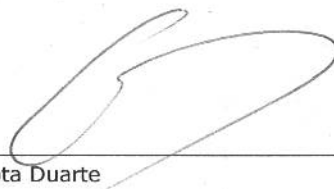
Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 22 de março de 2023. Contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Maia, 22 de março de 2023

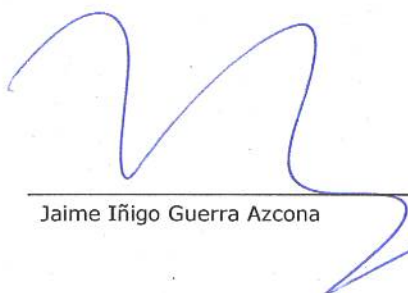
O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



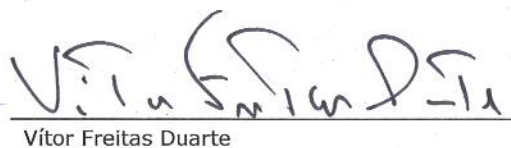
Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos



Luis Mota Duarte



Jaime Iñigo Guerra Azcona



Vítor Freitas Duarte



Atrium Bire, SIGI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

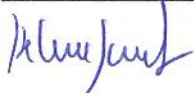
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

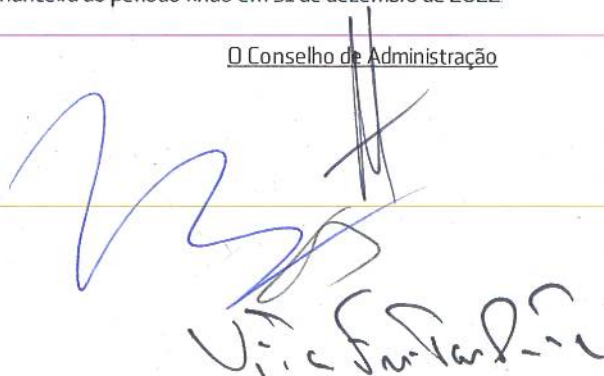
ATIVO	NOTAS	31 Dezembro 2022
ATIVO NÃO CORRENTE:		
Participações financeiras	3	106.118.675
Total do ativo não corrente		106.118.675
ATIVO CORRENTE:		
Outros ativos financeiros	4	117.175
Caixa e depósitos bancários	5	2.638.584
Total do ativo corrente		2.755.759
Total do ativo		108.874.434
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
CAPITAL PRÓPRIO:		
Capital subscrito	6	37.000.000
Prémios de emissão	6	74.000.000
Outras variações no capital próprio	6	(2.460.308)
Resultado líquido do período	6	(479.178)
Total do capital próprio		108.060.514
PASSIVO CORRENTE:		
Outros passivos financeiros	7	336.114
Estado e outros entes públicos	9	477.806
Total do passivo corrente		813.920
Total do passivo		813.920
Total do capital próprio e do passivo		108.874.434

O anexo faz parte integrante desta demonstração da posição financeira do período findo em 31 de dezembro de 2022

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração



Vicente Fernandes

Atrium Bire, SIGI, S.A.

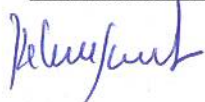
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 25 DE JULHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	25 julho 2022 - 31 dezembro 2022
Fornecimentos e serviços externos	10	(378.112)
Gastos com o pessoal	11	(9.524)
Outros gastos operacionais	12	(91.542)
Resultado operacional		(479.178)
Resultado antes de impostos		(479.178)
Resultado líquido do período		(479.178)

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados por naturezas do período compreendido entre 25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022.

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DO PERÍODO
COMPREENDIDO ENTRE 25 DE JULHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido	Total
Posição em 25 de julho de 2022 (Constituição da empresa)		5.087.500	10.175.000	-	-	15.262.500
Alterações no período						
Custos de transação	6	-	-	(2.460.308)	-	(2.460.308)
		-	-	(2.460.308)	-	(2.460.308)
Resultado líquido do período	6				(479.178)	(479.178)
Resultado integral		-	-	(2.460.308)	(479.178)	(2.939.486)
Operações com detentores de capital no período						
Aumento de capital	6	31.912.500	-	-	-	31.912.500
Prémio de emissão	6	-	63.825.000	-	-	63.825.000
Posição em 31 de dezembro de 2022		37.000.000	74.000.000	(2.460.308)	(479.178)	108.060.514

O Conselho de Administração

klarepunkt

UCLIST

Vikram Chandra - T

Atrium Bire, SIGI, S.A.

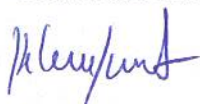
DÉMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRA DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 25 DE JULHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

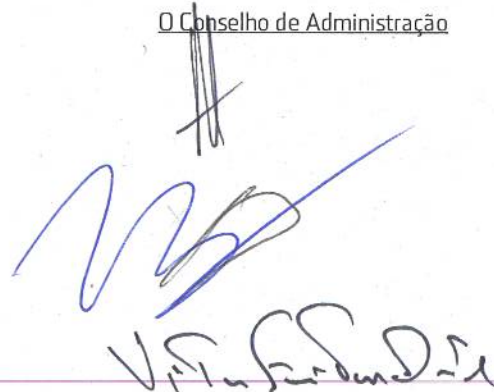
	NOTAS	25 julho 2022 - 31 dezembro 2022
Resultado líquido do período		(479.178)
Custos de transação	6	(2.460.308)
Outro rendimento integral do período		(2.460.308)
Total rendimento integral do período		(2.939.486)

O anexo faz parte integrante desta demonstração do rendimento integral do período compreendido entre 25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022.

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração



Atrium Bire, SIGI, S.A.

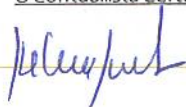
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 25 DE JULHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

	NOTAS	25 julho 2022 - 31 dezembro 2022
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
Pagamentos ao pessoal		(3.356)
Caixa gerada pelas operações		(3.356)
Outros recebimentos/pagamentos		(239.077)
Fluxos das atividades operacionais [1]		(242.433)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos financeiros		(106.118.675)
Recebimentos provenientes de:		
Fluxos das atividades de investimento [2]		(106.118.675)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Recebimentos provenientes de:		
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	6	111.000.000
Pagamentos respeitantes a:		
Custos de transação	6	(2.000.308)
Fluxos das atividades de financiamento [3]		108.999.692
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		2.638.584
Caixa e seus equivalentes no início do período		-
Caixa e seus equivalentes no fim do período	5	2.638.584

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do período compreendido entre
25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022.

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração



14 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 nos n.º 1 e 4 do artgº.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) No decorrer do primeiro semestre de 2023, requerer-se-á a admissão das ações da Empresa à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access ou noutro sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu de modo que esta admissão esteja concretizada até um ano após a constituição da Empresa.

15 RESULTADOS POR AÇÃO

O resultado básico por ação do período compreendido entre 25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022, corresponde ao resultado líquido dividido pelo número médio ponderado de ações ordinárias da Empresa durante o período, tendo sido calculado como segue:

	25-07-2022 - 31-12-2022
Resultados:	
Resultado líquido do período	(479.178)
Número de ações:	
Número médio ponderado de ações	37.000.000
Resultado por ação	(0,01)

16 ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

No dia 13 de março de 2023, a Atrium Bire, SIGI, S.A. requereu a admissão das suas ações à negociação no sistema multilateral Euronext Access em cumprimento dos requisitos de dispersão previsto no Regime das SIGI's.

Após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para além do ponto mencionado anteriormente, 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.

12 OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros gastos operacionais no período compreendido entre 25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

	25-07-2022 - 31-12-2022
IVA	44.062
Taxas	25.000
Imposto de selo	22.480
	<u>91.542</u>

13 PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante o período compreendido entre 25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022, respetivamente, podem ser detalhados como segue:

	Saldos
	Outros passivos financeiros (Nota 7)
	31-12-2022
Sierra Portugal, S.A.	148.713
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	59.077
	<u>207.790</u>

	Transações
	Serviços obtidos
	25-07-2022 - 31-12-2022
Sierra Portugal, S.A.	130.871
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	59.077
Público - Comunicação Social, SA	600
	<u>190.548</u>

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31-12-2022	
	Ativo	Passivo
Retenções na fonte efetuadas a terceiros	-	1.929
Imposto sobre o valor acrescentado	-	460.000
Imposto Selo	-	13.534
Segurança Social	-	2.343
	-	477.806
	-	477.806

O montante de 460.000 Euros classificados como "Imposto sobre o valor acrescentado" em 31 de dezembro de 2022, corresponde ao IVA liquidado da fatura dos custos de transação da Bankinter, S.A..

10 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos no período compreendido entre 25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

	25-07-2022 - 31-12-2022
Seguros	117.175
Serviços de gestão de cobranças (Collection fee)	21.157
Serviços de gestão dos ativos (Asset fee)	168.791
Serviços de consultoria e estudos	60.000
Serviços de auditoria	7.500
Outros serviços diversos	3.489
	378.112

11 GASTOS COM O PESSOAL

A repartição dos gastos com o pessoal no período compreendido entre 25 de julho de 2022 e 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

	25-07-2022 - 31-12-2022
Remunerações	7.917
Encargos sobre remunerações	1.607
	9.524

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

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 21%, 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 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 2022 com base na taxa de imposto de 21%.

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

	25-07-2022 - 31-12-2022
Resultado antes de imposto	(479.178)
Gastos não aceites para efeitos fiscais:	
Outros gastos e perdas associados à obtenção de rendimentos excluídos de tributação	307.252
Outros	24.439
Lucro tributável(+)/Prejuízo fiscal(-)	(147.487)
Matéria coletável	-
Taxa de imposto sobre o rendimento	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	147.487
	147.487

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 do ano 2022 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 2022.

7 OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31-12-2022
Corrente:	
Credores por acréscimos de gastos	
Serviços de terceiros a liquidar	67.587
Seguros a liquidar	117.175
	184.762
Outros credores	
Serviços de terceiros a liquidar	149.456
Gastos com pessoal	1.896
	151.352
	336.114

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

	31-12-2022
N+1	336.114
	336.114

8 IMPOSTOS 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, fixando a partir de 2015 inclusive, em 21% a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas.

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 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.

6 INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

Capital subscrito

Em 31 de dezembro de 2022, 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:

	31-12-2022
Sierra Developments Holding B.V.	3,75%
Bankinter Investment, S.A.U.	10,00%
Kostas Holding, Unipessoal, Lda.	20,00%
Cientes Private Banking	66,25%
	100,00%

A Empresa foi constituída em 25 de julho de 2022 com um capital social no montante de 5.087.500 Euros. Em 5 de agosto de 2022, por deliberação unânime 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 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.

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.

Outras variações de capital próprio

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 2.460.308 Euros negativos. Esta rubrica inclui os custos de transação relativos a comissão de assessoria e colocação de capital (2.460.000 Euros) e registo de emissões das ações na bolsa (308 Euros).

Resultado líquido do período

Relativamente ao resultado líquido negativo apurado no exercício de 2022 no montante de 479.177,78 Euros, o Conselho de administração propõe para a provação em Assembleia Geral a sua aplicação para resultados transitados no montante de 479.177,78 Euros.

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 2022, a Empresa detinha a seguinte participação em empresa do grupo:

Empresa:	31-12-2022					
	Percentagem do capital detido	Ativo	Passivo	Capital Próprio	Resultado do exercício	Quantia escriturada
IMOSAL - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A.	100%	214.776.210 *	99.982.358 *	114.793.852 *	14.752.463 *	106.118.675
		214.776.210	99.982.358	114.793.852	14.752.463	106.118.675

* As demonstrações financeiras da empresa Imosal - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A. apresentam-se em conformidade com os princípios contabilísticos previstos no regulamento N.º2/2005 da CMVM.

Em 22 de setembro de 2022, a Empresa adquiriu 100% do capital da empresa IMOSAL - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, 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 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

Adiantamento a terceiros	31-12-2022
	117.175
	117.175

Em 31 de dezembro de 2022, o montante mencionado na rubrica "Adiantamento a terceiros" corresponde ao valor de um seguro relativo ao processo da constituição da empresa.

5 CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2022 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	31-12-2022
	2.638.584
Total caixa e seus equivalentes	2.638.584
Total caixa e depósitos bancários	2.638.584

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 a Bankinter Investment, S.A.U., 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 consequentemente 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 duma 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.

2.6. 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 contabilísticos) 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 contabilístico 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.

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) Fornecedores e outras contas a pagar

As dívidas a fornecedores e outras contas a pagar a terceiros são registadas 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 económicos futuros.

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

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) Clientes e outras contas a receber

As contas a receber de clientes e outras contas a receber são registadas ao custo amortizado, deduzido de eventuais perdas de imparidade. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

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
Emendas à norma IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras – Classificação de passivos como correntes e não correntes; Diferimento da data de aplicação; Passivos não correntes com covenants	Estas emendas publicadas pelo IASB clarificam a classificação dos passivos como correntes e não correntes analisando as condições contratuais existentes à data de reporte. A emenda relativa a passivos não correntes com covenants clarificou que apenas as condições que devem ser cumpridas antes ou na data de referência das demonstrações financeiras relevam para efeitos da classificação como corrente / não corrente, adiando ainda a data de aplicação para 1 de janeiro de 2024	01-Jan-24
Emenda à norma IFRS 16 – Locações – Passivo de locação numa transação de venda e relocação	Esta emenda publicada pelo IASB em setembro de 2022 clarifica como um vendedor locatário contabiliza uma transação de venda e relocação que cumpre os critérios da IFRS 15 para ser classificada como venda.	01-Jan-24

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 2022.

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.

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 17 - Contratos de Seguros	Esta norma estabelece, para os contratos de seguros dentro do seu âmbito de aplicação, os princípios para o seu reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação. Esta norma substitui a norma IFRS 4 - Contratos de Seguros.	01-Jan-23
Emenda à norma IAS 8 – Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros – Definição de estimativas contabilísticas	Esta emenda publicada pelo IASB em fevereiro de 2021 altera a definição de estimativa contabilística para montante monetário nas demonstrações financeiras sujeito a incerteza de mensuração.	01-Jan-23
Emenda à norma IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras e IFRS Practice Statement 2 – Divulgação de políticas contabilísticas	Esta emenda publicada pelo IASB em fevereiro de 2021 clarifica que devem ser divulgadas as políticas contabilísticas materiais, em vez das políticas contabilísticas significativas, tendo introduzido exemplos para identificação de política contabilística material.	01-Jan-23
Emenda à norma IAS 12 Impostos sobre o rendimento – Impostos diferidos	Esta emenda publicada pelo IASB em maio de 2021 clarifica que a isenção de reconhecimento inicial de impostos diferidos não se aplica em transações que produzam montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis	01-Jan-23
Emenda à norma IFRS 17 – Contratos de seguro – aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 – informação comparativa	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2021 introduz alterações sobre informação comparativa a apresentar quando uma entidade adota as duas normas IFRS 17 e IFRS 9 em simultâneo.	01-Jan-23

Estas normas e emendas, apesar de aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não foram adotadas pela Empresa em 2022, 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.

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 2022:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à norma IFRS 3	Esta emenda corresponde à atualização da referência à estrutura concetual de 2018; requisitos adicionais para análise de obrigações de acordo com norma IAS 37 ou IFRIC 21 na data de aquisição; e clarificação explícita que ativos contingentes não são reconhecidos numa combinação de negócio.	01-Jan-22
Emenda à norma IAS 16 – "Proceeds before intended use"	Esta emenda corresponde a uma alteração à norma IAS 16 para proibição de dedução ao custo de um ativo tangível de proveitos relacionados com a venda de produtos antes do ativo estar disponível para uso.	01-Jan-22
Emenda à norma IAS 37 – Contratos Onerosos	Esta emenda corresponde a clarificação que custos de cumprimento de um contrato correspondem a custos diretamente relacionados com o contrato.	01-Jan-22
Melhoramentos anuais 2018-2020	Correspondem essencialmente a emendas às seguintes normas: - IFRS 1 – expediente prático que permite que uma subsidiária que adote pela primeira vez IFRS numa data posterior à sua empresa mãe possa optar pela mensuração das diferenças de transposição cumulativas relativamente a todas as unidades operacionais estrangeiras pela quantia que seria incluída nas demonstrações financeiras da empresa mãe, com base na data de transição da empresa mãe para as IFRS; - IFRS 9 – clarifica as comissões que devem ser incluídas no teste de 10% para efeitos de desreconhecimento de um passivo financeiro; - IFRS 16 – elimina a ilustração do reembolso das melhorias no arrendamento; - IAS 41 – remove o requisito de excluir os fluxos de caixa relacionados com impostos na mensuração ao justo valor.	01-Jan-22

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, decorrente da adoção das emendas acima referidas.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

A 24 de fevereiro de 2022, as forças russas entraram na Ucrânia gerando uma situação de conflito, o Conselho de Administração tem vindo a acompanhar estes acontecimentos, não sendo, a esta data, expectáveis efeitos diretos significativos na Empresa.

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 2022. 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.

Atrium Bire, SIGI, S.A.

Anexo às demonstrações financeiras individuais em 31 de dezembro de 2022

(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.

Em 22 de setembro de 2022 a Empresa concluiu a aquisição de 100% das ações da empresa Imosal - Imobiliária do Saldanha, S.A. na sequência da deliberação de não oposição por parte do Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência, emitida em 13 de setembro de 2022.

A Imosal - Imobiliária do Saldanha, 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 32.000m² 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.

Em 26 de dezembro de 2022, foi constituída a Imosal - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A., que resulta da conversão da sociedade Imosal - Imobiliária do Saldanha, S.A. autorizada por deliberação do Conselho de Administração da CMVM de 17 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1846. A Imosal - Imobiliária do Saldanha, SICAFI, S.A. foi constituída como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular, sujeita ao regime previsto no nº 2 do artigo 214º do RGOIC.

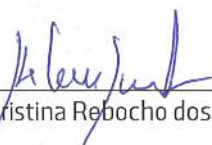
17 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 22 de março de 2023. 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, consequentemente, devam ser objeto de referência.

Maia, 22 de março de 2023

O CONTABILISTA CERTIFICADO

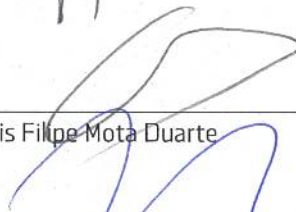


Helena Cristina Rebocho dos Santos Fonseca
(CC nº 12421)


O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos



Luis Filipe Mota Duarte



Jaime Iñigo Guerra Azcona



Vitor Manuel Freitas Duarte

Atrium Bire, SIGI, S.A.

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro
de 2022 acompanhadas da Certificação Legal das
Contas**

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS E RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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 2022 (que evidenciam um total de 218.353.623 Euros e 108.874.434 Euros, respetivamente e um total de capital próprio consolidado e individual de 115.616.531 Euros e 108.060.514 Euros, respetivamente, incluindo um resultado líquido do período atribuível aos acionistas da Entidade de 7.076.839 Euros e um resultado líquido negativo do período de 479.178 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 ao período compreendido entre 25 de julho de 2022 (data de constituição da Entidade) e 31 de dezembro de 2022, e o anexo às demonstrações financeiras consolidadas e separadas que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas e separadas anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Atrium Bire, SIGI, S.A. em 31 de dezembro de 2022 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.

Responsabilidades do órgão de gestão 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;



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

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

- 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;



- obtemos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou atividades dentro do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas e separadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e desempenho 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 consolidado 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, 22 de março de 2023



Deloitte & Associados, SROC S.A.

Representada por Pedro Miguel Gonçalves Carreira Mendes, ROC

Registo na OROC n.º 1207

Registo na CMVM n.º 20160818