

ORIENTE BUSINESS TOWER, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONDENSADA EM 30 JUNHO DE 2026 E 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Montantes expressos em Euro)

ATIVO	Notas	30 junho 2026	31 dezembro 2025
ATIVOS NÃO CORRENTES			
Propriedades de investimento	5	86.963.000	81.250.000
Outros ativos não correntes		1.030.985	864.611
Total de ativos não correntes		87.993.985	82.114.611
ATIVOS CORRENTES			
Clientes		141.036	129.143
Outras dívidas de terceiros		593.594	170.507
Estado e outros entes públicos		2.059	9.388
Outros ativos correntes		335.937	242.192
Caixa e depósitos bancários	6	3.324.864	3.270.536
Total de ativos correntes		4.397.490	3.821.767
Total do ativo		92.391.475	85.936.378
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital social	7	14.500.000	14.500.000
Prémio de emissão	7	22.598.651	26.799.999
Reserva legal	7	2.900.000	-
Outras variações no capital próprio	7	142.485	(762.325)
Resultados transitados		2.006.331	-
Resultado líquido do período atribuível aos acionistas da empresa mãe		6.805.128	1.467.308
Total do capital próprio		48.952.595	42.004.982
PASSIVO			
PASSIVOS NÃO CORRENTES			
Financiamentos obtidos	8	40.625.000	40.625.000
Outros credores não correntes		203.713	203.713
Total de passivos não correntes		40.828.713	40.828.713
PASSIVOS CORRENTES			
Fornecedores		401.035	192.990
Estado e outros entes públicos		129.185	151.807
Outras dívidas a terceiros		75.994	17.940
Outros passivos correntes		2.003.953	2.739.946
Total de passivos correntes		2.610.167	3.102.683
Total do passivo		43.438.880	43.931.396
Total do capital próprio e passivo		92.391.475	85.936.378

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

O Conselho de Administração

ORIENTE BUSINESS TOWER, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

**DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA CONDENSADA DOS RESULTADOS
E DO RENDIMENTO INTEGRAL**

DO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2026
Prestações de serviços		3.481.074
Variação de valor das propriedades de investimento	5	5.713.000
Outros rendimentos operacionais		35.643
		<u>9.229.717</u>
Fornecimentos e serviços externos		(1.507.051)
Gastos com o pessoal		(11.685)
Outros gastos operacionais		(154.160)
		<u>(1.672.896)</u>
Rendimentos financeiros		9.416
Gastos financeiros		(761.109)
		<u>6.805.128</u>
Resultado antes de impostos		
		<u>6.805.128</u>
Imposto sobre o rendimento		-
		<u>6.805.128</u>
Resultado depois de impostos		
		<u>6.805.128</u>
Resultado consolidado do período		<u>6.805.128</u>
Total rendimento integral consolidado do período		<u>6.805.128</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração consolidada condensada de resultados e do rendimento integral do semestre findo em 30 de junho de 2026

O Conselho de Administração

ORIENTE BUSINESS TOWER, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA CONDENSADA DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Reserva legal	Outras variações no capital próprio	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
Posição em 1 de janeiro de 2026		14.500.000	26.799.999	-	(762.325)	-	1.467.308	42.004.982
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2025		-	-	-	-	1.467.308	(1.467.308)	-
Alterações no período								
Cobertura de prejuízos	7	-	(1.301.348)	-	762.325	539.023	-	-
Constituição de reserva legal	7	-	(2.900.000)	2.900.000	-	-	-	-
Custos de transação	7	-	-	-	142.485	-	-	142.485
		-	(4.201.348)	2.900.000	904.810	539.023	-	142.485
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	6.805.128	6.805.128
Resultado integral		-	-	-	-	-	6.805.128	6.805.128
Posição em 30 de junho de 2026		14.500.000	22.598.651	2.900.000	142.485	2.006.331	6.805.128	48.952.595

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

O Conselho de Administração

ORIENTE BUSINESS TOWER, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA CONDENSADA DE FLUXOS DE CAIXA DO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2026
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de clientes		3.485.600
Pagamentos a fornecedores		(2.347.269)
Caixa gerada pelas operações		1.138.331
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		7.330
Outros recebimentos/pagamentos		(338.458)
Fluxos das atividades operacionais [1]		807.203
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimentos provenientes de:		
Juros e rendimentos similares		8.234
Fluxos das atividades de investimento [2]		8.234
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos respeitantes a:		
Juros e gastos similares		(761.109)
Fluxos das atividades de financiamento [3]		(761.109)
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		54.328
Caixa e seus equivalentes no início do período	6	3.270.536
Caixa e seus equivalentes no fim do período	6	3.324.864

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

O Conselho de Administração

ORIENTE BUSINESS TOWER, SIGI, S.A. E SUBSIDIÁRIA

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

1 NOTA INTRODUTÓRIA

A Oriente Business Tower, SIGI, S.A. ("Empresa"), é uma sociedade anónima, com sede em Lugar do Espido - Via Norte, na Maia, constituída em 22 de dezembro de 2025, 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. Em 30 de dezembro 2025, com a conclusão do processo de aquisição da Torre Oriente, SIC Imobiliária Fechada, S.A. ("Torre Oriente SIC") a Empresa passou a ser 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 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 atividade operacional do Grupo respeita à exploração do imóvel Torre Oriente junto ao Centro Comercial Colombo, na Avenida Colégio Militar em Lisboa, em resultado da aquisição da Torre Oriente, SIC Imobiliária Fechada, S.A.

O Grupo não dispõe de colaboradores, sendo os serviços administrativos e técnicos assegurados pela Sierra Portugal, S.A. e pela Sierra IG, SGOIC, S.A., consoante se trata da Empresa ou da sua subsidiária, respetivamente, as quais debitam mensalmente um "fee" pelos serviços prestados.

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

2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

2.1. Bases de apresentação

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

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

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

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

Novas normas contabilísticas e seu impacto nas demonstrações financeiras condensadas anexas

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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Melhoramentos anuais das normas internacionais de relato financeiro (volume 11)	Corresponde essencialmente a emendas nas normas IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7.	1-jan-26

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos relacionados com eletricidade dependente da natureza	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2024 inclui guidance e divulgações adicionais relacionadas com contratos de fornecimento de eletricidade provenientes de energias renováveis, bem como possibilidade de designar esses contratos como instrumentos de cobertura se cumprirem determinados requisitos.	1-jan-26
Emenda a IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2024 incluem alterações decorrentes dos resultados do processo de revisão de pós-implementação da IFRS 9 efetuado pelo IASB.	1-jan-26

Não foram produzidos efeitos ou os mesmos foram não significativos nas demonstrações financeiras condensadas do Grupo no semestre findo em 30 de junho de 2026, decorrente da adoção das emendas acima referidas.

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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras	Esta norma substitui a norma IAS 1, inclui requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras para as entidades que reportam de acordo com IFRS.	1-jan-27

Estas normas e emendas, apesar de aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não foram adotadas pelo Grupo em 2026, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. No que se refere à IFRS 18, a gestão ainda se encontra a analisar os impactos decorrentes desta norma.

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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
IFRS 20 - Ativos e Passivos Regulatórios	Esta norma exige que uma entidade sujeita a um acordo regulatório divulgue informação sobre os seus ativos regulatórios, passivos regulatórios, rendimentos regulatórios e gastos regulatórios.	1-jan-29
IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Esta norma permite que uma subsidiária elegível possa optar por divulgações reduzidas nas suas demonstrações financeiras preparadas em IFRS.	1-jan-27
Alterações relativas à aplicação da opção de mensuração pelo justo valor prevista na IAS 28 – Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos	As alterações, publicadas em junho de 2026, clarificam quais as entidades elegíveis para mensurar investimentos utilizando a opção pelo justo valor prevista na IAS 28.	1-jan-27
Emendas à IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Emenda publicada em agosto de 2025 inclui alterações às divulgações requeridas pela norma IFRS 19 devido a alterações posteriores a outras normas IFRS que não existiam ainda à data de publicação da IFRS 19.	1-jan-27
Emenda à IAS 21 – Efeito de alterações em taxas de câmbio – conversão para moeda de apresentação de economia hiperinflacionária	Esta emenda publicada em novembro de 2025 clarifica que quando seja necessário converter demonstrações financeiras com uma moeda funcional de uma economia não hiperinflacionária para uma moeda de apresentação de uma economia hiperinflacionária sejam convertidos todos os ativos, passivos, rubricas de capital, proveitos e custos à taxa de câmbio de fecho do reporte (incluindo comparativos).	1-jan-27

Estas normas não foram ainda adotadas ("endorsed") pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pelo Grupo no semestre findo em 30 de junho de 2026. Relativamente a estas normas e interpretações, emitidas pelo IASB mas ainda não aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

3 SUBSIDIÁRIAS

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

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

4 AQUISIÇÃO DE EMPRESAS

Durante o primeiro semestre de 2026 não ocorreram transações de compra e venda de empresas.

A principal aquisição ocorrida durante o ano de 2025 e os valores envolvidos na transação foram conforme se segue:

O processo de aquisição da Torre Oriente SIC, foi iniciado em 24 de novembro de 2025 através da celebração de um contrato de promessa de compra e venda de ações. Porém, só em 30 de dezembro de 2025 a Empresa concluiu a aquisição de 100% das ações da sociedade Torre Oriente SIC, na sequência da deliberação de não oposição por parte do Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência, emitida em 19 de dezembro de 2025.

		2025
		Aquisições
		Torre Oriente SIC
Caixa e equivalentes de caixa	(I)	741.344
Propriedades de investimento (Nota 5)		81.250.000
Clientes		129.143
Outros ativos		1.205.021
Empréstimos bancários - não corrente (Nota 8)		(40.625.000)
Outros passivos não correntes		(203.713)
Dívidas a pagar e outros passivos - correntes		(1.798.551)
Ativos e passivos identificáveis à data da aquisição		40.698.244
Badwill:		
Reconhecido como proveito		(2.006.330)
Valor da compra	(II)	38.691.914
Fluxo de caixa líquido	(II-I)	37.950.570

5 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

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

	2026
	Propriedades de investimento
	em exploração
Saldo inicial	81.250.000
Varição no justo valor das propriedades de investimento entre anos:	
- Ganhos	5.713.000
Saldo final	86.963.000

	2025
	Propriedades de investimento
	em exploração
Incluída na consolidação (Nota 4)	81.250.000
Saldo final	81.250.000

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

	30.06.2026			31.12.2025		
	10 anos "discount rate"	10 anos "cap rate"	Montante	10 anos "discount rate"	10 anos "cap rate"	Montante
Portugal:						
Torre Oriente	8.27%	6.25%	86.963.000	n.d.	n.d.	81.250.000
			86.963.000			81.250.000

O justo valor da propriedade de investimento em exploração foi determinado através de avaliação reportada à data de relato, efetuada por uma entidade especializada independente (JLL – Jones Lang LaSalle).

A avaliação desta propriedade de investimento foi efetuada de acordo com os "Practice Statements" do "RICS Appraisal and Valuation Manual" publicado pelo "The Royal Institution of Chartered Surveyors" ("Red Book"), 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 de escritórios adicionadas do valor residual, que corresponde a uma perpetuidade calculada com base nos ganhos líquidos do 11º ano e uma taxa de rentabilidade 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 rentabilidade 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 rentabilidade 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.

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

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

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

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

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

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

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2026, 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 de escritórios) associados à propriedade de investimento do Grupo, tinham a seguinte composição:

	Rédito	Gastos operacionais diretos
	2026	2026
Portugal	2.852.823	(321.727)
	2.852.823	(321.727)

6 CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

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

	30.06.2026	31.12.2025
Depósitos bancários	2.324.864	3.270.536
Aplicações de tesouraria	1.000.000	-
Caixa e depósitos bancários	3.324.864	3.270.536

7 CAPITAL SOCIAL E RESERVAS LEGAIS

Em 30 de junho de 2026, o capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, está representado por 14.500.000 ações ordinárias, com valor nominal de 1 Euro cada e é detido como se segue:

	30.06.2026	31.12.2025
Sierra Investments Holdings B.V.	3,75%	3,75%
Bankinter Investment Inversión Alternativa I, FCR	5,00%	5,00%
Clientes Privados Bankinter	91,25%	91,25%
	100,00%	100,00%

A Empresa foi constituída em 22 de dezembro de 2025 com um capital social no montante de 14.500.000 Euros.

Prémio de emissão

Cada ação emitida foi subscrita a um preço de 2,848 Euros, correspondendo 1 Euro ao valor do capital subscrito e um ágio de 1,848 Euros por ação, gerando um prémio de emissão total no montante de 26.799.999 Euros.

No dia 14 de maio de 2026 foi deliberado em Assembleia Geral que uma parte da reserva de prémio de emissão tivesse a seguinte aplicação: cobertura de prejuízos no valor de 1.301.348 Euros e transferência de 2.900.000 Euros para reserva legal.

A 30 de junho de 2026, a rubrica de prémio de emissão ascende a 22.598.651 Euros.

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

Outras variações de capital próprio

Em 30 de junho de 2026, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 142.485 Euros (2025: 762.325 Euros negativos). Esta rubrica inclui os custos de transação relativos à comissão de assessoria e colocação de capital (761.985 Euros) e registo de emissões das ações na bolsa (340 Euros). Porém, no primeiro semestre de 2026, os custos de transação incorridos foram inferiores aos inicialmente registados no valor de 142.485 Euros. A rubrica foi sujeita a cobertura de prejuízos no montante referente ao ano anterior.

8 EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

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

			<u>30.06.2026</u>		<u>31.12.2025</u>			
<u>Entidade</u> <u>financiadora</u>			<u>Montante utilizado</u>		<u>Montante utilizado</u>		<u>Vencimento</u>	<u>Tipo de</u> <u>amortização</u>
			<u>Limite</u>	<u>Não</u> <u>Corrente</u>	<u>Limite</u>	<u>Não</u> <u>Corrente</u>		
Empréstimos bancários:								
Torre Oriente - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	Banco BPI, S.A. / Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A.	(a), (b), (1), (2)	40.625.000	40.625.000	40.625.000	40.625.000	Dez/2032	Final
Total de empréstimos bancários			<u>40.625.000</u>	<u>40.625.000</u>	<u>40.625.000</u>	<u>40.625.000</u>		
				<u>40.625.000</u>		<u>40.625.000</u>		

- (a) Como garantia deste empréstimo foi constituída hipoteca sobre o imóvel, propriedade desta sociedade;
(b) Como garantia deste empréstimo foi constituído penhor sobre as ações do capital social da subsidiária;
(1) Este financiamento tem um covenant "Loan to Value": Passivo financeiro / Justo valor da PI, a calcular pela 1ª vez em 31.12.2026;
(2) Este financiamento tem um covenant "Interest Cover Ratio": Cash flow / Juros pagos, a calcular pela 1ª vez em 31.12.2026

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

Como garantia deste financiamento bancário foi efetuada primeira hipoteca sobre a propriedade Torre Oriente, e constituído penhor financeiro sobre o saldo atual e futuro da conta bancária de recebimentos bem como a cessão da totalidade dos direitos sobre os créditos emergentes dos contratos de utilização e dos direitos sobre os créditos dos seguros.

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

Os covenants são calculados semestralmente com referência a 30 de junho e 31 de dezembro, sendo que o primeiro cálculo dos rácios será efetuado com referência a 31 de dezembro de 2026.

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

	30.06.2026	31.12.2025
	Capital	Capital
Ano N+7	40.625.000	40.625.000
	40.625.000	40.625.000

9 RECONCILIAÇÃO DE RESPONSABILIDADES RESULTANTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO

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

		Variações sem efeitos no caixa e equivalentes	
	01.01.2026	Aquisição de subsidiárias	30.06.2026
Empréstimos bancários (Nota 4)	40.625.000	-	40.625.000
	40.625.000	-	40.625.000

		Variações sem efeitos no caixa e equivalentes	
	22.12.2025	Aquisição de subsidiárias	31.12.2025
Empréstimos bancários (Nota 4)	-	40.625.000	40.625.000
	-	40.625.000	40.625.000

10 PARTES RELACIONADAS

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

	Saldos				
	Clientes		Fornecedores		Outras dívidas a terceiros
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026
Sierra Portugal, S.A.	72.467	307	37.422	-	44.888
Sierra IG, SGOIC, S.A.	-	-	39.444	-	19.284
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	-	-	68.144	-	-
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	9.976	-	-	-	40.708
	82.443	307	145.010	-	64.172

	Transações	
	Prestações de serviços	Fornecimento e serviços externos
	2026	2026
Sierra Portugal, S.A.	95.160	124.319
Sierra IG, SGOIC, S.A.	-	101.097
Bankinter Investment, SGEIC, S.A.	-	83.817
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	292.911	-
	<u>388.071</u>	<u>309.233</u>

11 DIVULGAÇÕES ADICIONAIS

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 Grupo;
- No dia 4 de setembro de 2026, foram admitidas as ações da Empresa à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access, no prazo de um ano após a constituição, cumprindo assim os requisitos de dispersão.

12 RESULTADOS POR AÇÃO

No semestre findo em 30 de junho de 2026, os resultados básicos por ação correspondem ao resultado líquido dividido pelo número médio ponderado de ações ordinárias da Oriente Business Tower, SIGI, S.A. durante o período, tendo sido calculado como segue:

	2026
(Prejuízo)/Lucro considerado para calcular o resultado básico por ação (resultado líquido do ano)	6.805.128
Número de ações	14.500.000
Resultado por ação (Euro)	<u>0,47</u>

13 EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 4 de setembro de 2026 foram admitidas as ações da Oriente Business Tower, SIGI, S.A. à negociação no sistema multilateral Euronext Access, em cumprimento dos requisitos de dispersão previsto no Regime das SIGI's (Nota 11).

Após o encerramento do semestre findo em 30 de junho 2026, 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.

14 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONDENSADAS

Estas demonstrações financeiras condensadas foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 28 de setembro de 2026.

Maia, 28 de setembro de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Margarida Mourão Ferreira

Pedro Maria Sagués González-Estrada

Vitor Manuel Alves Pereira

Vítor Manuel Freitas Duarte

Relatório de Revisão Limitada de Demonstrações Financeiras Consolidadas Condensadas

Introdução

Efetuámos uma revisão limitada das demonstrações financeiras consolidadas condensadas anexas da Oriente Business Tower, SIGI, S.A. (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira consolidada condensada em 30 de junho de 2026 (que evidencia um total de 92.391.475 euros e um total de capital próprio de 48.952.595 euros, incluindo um resultado líquido do período atribuível aos acionistas da empresa mãe de 6.805.128 euros), as demonstrações consolidadas condensadas dos resultados e do rendimento integral, das alterações no capital próprio e de fluxos de caixa relativas ao semestre findo naquela data, e as notas anexas a estas demonstrações financeiras consolidadas condensadas.

Responsabilidades do órgão de gestão

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação de demonstrações financeiras consolidadas condensadas de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade 34 – Relato Financeiro Intercalar tal como adotada na União Europeia, e pela criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras consolidadas condensadas isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro.

Responsabilidades do auditor

A nossa responsabilidade consiste em expressar uma conclusão sobre as demonstrações financeiras consolidadas condensadas anexas. O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a ISRE 2410 – Revisão de Informação Financeira Intercalar Efetuada pelo Auditor Independente da Entidade e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estas normas exigem que o nosso trabalho seja conduzido de forma a concluir se algo chegou ao nosso conhecimento que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras consolidadas condensadas não estão preparadas em todos os aspetos materiais de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade 34 – Relato Financeiro Intercalar tal como adotada na União Europeia.

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

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

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal

Tel: +351 213 599 000 | Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social 314.000 EUR

Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 Lisboa, Portugal

DocID: NmFVjBmZDcyMjUxYmM2MzAwMzZlODdlfDE3OTI0Njg0YTY1MTU2NzY3NDZlZjI5TA== ISRE 2400

Conclusão

Com base no trabalho efetuado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as demonstrações financeiras consolidadas condensadas anexas da Oriente Business Tower, SIGI, S.A. em 30 de junho de 2026 não estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade 34 – Relato Financeiro Intercalar tal como adotada na União Europeia.

29 de setembro de 2026

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:

Cláudia Sofia Parente Gonçalves da Palma, ROC n.º 1853
Registado na CMVM com o n.º 20180003

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal da ORIENTE BUSINESS TOWER, SIGI, S.A.

Aos Senhores Acionistas

INTRODUÇÃO

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

FISCALIZAÇÃO

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

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

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

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que as Demonstrações financeiras consolidadas condensadas apresentadas estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias, nada tendo chegado ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as referidas demonstrações financeiras não apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da ORIENTE BUSINESS TOWER, SIGI, S.A. em 30 de junho de 2026, e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao período de

seis meses findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”), tal como adotadas na União Europeia.

PARECER

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

Maia, 29 de setembro de 2026

Ana Isabel Lourenço

Presidente

Carlos Pereira da Silva

Vogal

Sónia Costa Matos

Vogal