RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Acionistas:

No cumprimento das obrigações legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V. Exas o Relatório e Contas referentes ao exercício de 2020.

1 INTRODUÇÃO

A Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. ("Empresa") foi constituída durante o exercício de 2019. Em 31 de dezembro de 2020, o capital subscrito da sociedade era detido como segue:

	31.12.20	31.12.19
Sierra Investments Holdings BV	5,13%	5,13%
Bankinter, S.A., Sucursal em Portugal	12,01%	12,01%
Clientes Private Banking	82,86%	82,86%
	100,00%	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 da Empresa é da responsabilidade do departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra em conjunto com o Bankinter, SA. 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.

2 ATIVIDADE DA EMPRESA

Em agosto de 2020, a Empresa concluiu a aquisição de um portefólio composto por cinco ativos imobiliários (quatro Continente e um Pingo Doce).

Este portefólio integra supermercados, mini-hiper e hipermercados localizados em Portugal (em Asprela, Mozelos, Covilhã, Faro e Reboleira), com uma área bruta locável total de 21.227 m2, e corresponde a um investimento total de 37 milhões de euros, realizado com recurso a fundos próprios e a financiamento bancário contratado junto de duas instituições financeiras.

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

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
Lugar do Espido, Via Norte
4470-177 Maia

Tel. (+351) 22 940 17 00
Fax (+351) 22 010 44 64

| Capital Social 12.550.000 € CRC Maia Matrícula/Pessoa Coletiva 515727504

A estratégia definida pelo Conselho de Administração estabelece um nível máximo de alavancagem de 60% para todos os investimentos da Empresa. Assim, foi celebrado um empréstimo hipotecário com duas instituições financeiras com o objetivo de facilitar a execução do plano de negócios da Empresa no que diz respeito a futuras aquisições, bem como para fazer face às necessidades de tesouraria normais. Trata-se de um empréstimo com prazo de 7 anos no valor de 17.154.000 Euros.

Em 21 de dezembro de 2020, a Empresa adquiriu 100% do capital da empresa Faunsdale, SA. com sede em Madrid, Espanha.

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

Segundo as projeções económicas apresentadas pelo Banco de Portugal (BdP) no Boletim Económico de dezembro de 2020, e tendo em conta o profundo impacto resultante da pandemia Covid-19, a economia portuguesa registará no ano de 2020 uma queda sem precedentes do PIB, especialmente na primeira metade do ano. Após um crescimento de 2,2% em 2019, é projetada uma forte contração da economia em 2020 com uma queda esperada de -8,1% no PIB. Nos anos subsequentes, projeta-se uma trajetória de recuperação com 3,9% em 2021, 4,5% em 2022 e 2,4% em 2023. É expectável que a atividade económica retome o nível pré-pandemia no final de 2022.

O consumo privado em Portugal, após registar um crescimento de 2,4% em 2019, dada a já referida situação pandémica, cairá 6,8% em 2020, com crescimentos de 3,9%, 3,3% e 1,9% no período 2021-23. No final de 2022, é expectável a retoma do consumo privado aproximando-se do nível observado antes da crise pandémica.

No horizonte de projeção, projeta-se que o desemprego aumente 0,7 p.p. face a 2019, chegando aos 7,2% em 2020. Esta reação atenuada refletiu o impacto das medidas de apoio às empresas, em particular, o regime de layoff simplificado e os apoios aos trabalhadores independentes. Posteriormente, a taxa de desemprego continuará a numa trajetória de crescimento em 2021, chegando aos 8,8% em 2021, corrigindo posteriormente – 8,1% em 2022 e 7,4% em 2023.

A inflação expectável para 2020 situar-se-á em torno dos -0,2% aumentando para 0,3% em 2021, 0,9% em 2022 e 1,1% em 2023. A projeção para a inflação foi revista em baixa, refletindo os dados já observados para o ano de 2020 e a revisão em baixa das hipóteses para o preço do petróleo. Comparando com as projeções para a área do euro, a evolução dos preços é mais moderada em Portugal.

O comércio internacional deverá apresentar em 2020 uma contração de 9,5%, crescendo 7,1% em 2021 e 4,0 % em média nos dois anos seguintes. A recuperação do comércio deverá ser condicionada pelos fluxos internacionais de turismo e de transportes, e por uma reorganização das cadeias de produção globais. A procura externa dirigida a Portugal diminui 12,6% em 2020 e cresce 7,1% em 2021 e 4,7% em média no período 2022-23.

Face às dificuldades esperadas para a economia portuguesa, a Sonae Sierra continuará a assumir o seu papel de liderança na contribuição para o desenvolvimento de novas oportunidades de negócio no país, bem como a fortalecer a sua posição enquanto prestadora de serviços de excelência a terceiros.

Durante o ano de 2021, a Empresa estará em período de investimento e desenvolverá o seu plano de negócios através da aquisição de ativos imobiliários.

Adicionalmente, a Empresa irá em 2021 focar a operação na consolidação dos ativos em carteira com uma política de gestão ativa que garanta a geração de valor para os seus acionistas, assim como no estudo e investimento em novos ativos, na manutenção da sua política de aquisições com base em boas localizações e contratos de longo prazo.

4 BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Balanço da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. reflete a atividade da Empresa até à data.

- O seu Ativo Líquido ascende a € 66.179.247.
- O Passivo totaliza € 17.069.934.
- Os Capitais Próprios positivos ascendem a € 49.109.313
- O resultado operacional positivo ascende a € 4.828.

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 2020 não foram adquiridas nem alienadas ações próprias.

Durante o exercício de 2020 não foram concedidas autorizações para negócios entre a Empresa e os seus administradores, no âmbito da alínea e) do nº 2 do artigo 66º do Código das sociedades.

Para efeito do disposto no artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro, informamos que não se registam quaisquer dívidas vencidas a favor da segurança social.

Em observação do Decreto-Lei 543/80 de 7 de novembro, informamos que não existem dívidas em mora ao Sector Público Estatal.

6 RESULTADOS E SUA APLICAÇÃO

O resultado líquido da sociedade no exercício de 2020 é negativo no montante de € 150.139,00 e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Resultados transitados: € 150.139,00.

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
Lugar do Espido, Via Norte
4470-177 Maia

Tel. (+351) 22 940 17 00
Fax (+351) 22 010 44 64

| Capital Social 12.550.000 € CRC Maia Matrícula/Pessoa Coletiva 515727504

7 NOTAS FINAIS

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

Lisboa, 10 de fevereiro de 2021

O Conselho de Administração

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Alexandre Miguel Durão Fernandes

Fernando Moreno Marcos

Jaime Iñigo Guerra Azcona

Luis Mota Duarte

Vitor Manuel Freitas Duarte

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31 dezembro 2020	31 dezembro 2019
ATIVO NÃO CORRENTE:			
Propriedades de investimento	5	38.920.000	-
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	6	655.249	-
Instrumentos financeiros derivados	11	9.500	-
Total do ativo não corrente		39.584.749	-
ATIVO CORRENTE:			
Estado e outros entes públicos	15	45.181	1.438
Outros créditos a receber	7	35.094	-
Diferimentos	8	7.692	-
Caixa e depósitos bancários	4	26.506.531	50.050.000
Total do ativo corrente		26.594.498	50.051.438
Total do ativo		66.179.247	50.051.438
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital subscrito	9	12.550.000	12.550.000
Prémios de emissão	9	37.500.000	37.500.000
Resultados transitados	9	(246.663)	-
Outras variações no capital próprio	9	(543.885)	(515.250)
Resultado líquido do período	9	(150.139)	(246.663)
Total do capital próprio		49.109.313	49.288.087
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Financiamentos obtidos - instituições financeiras	10	16.829.318	-
Total do passivo não corrente		16.829.318	-
PASSIVO CORRENTE:			
Fornecedores	13	360	7.688
Outras dívidas a pagar	14	200.380	755.663
Estado e outros entes públicos	15	24.594	-
Diferimentos	8	15.282	-
Total do passivo corrente		240.616	763.351
Total do passivo		17.069.934	763.351
Total do capital próprio e do passivo		66.179.247	50.051.438

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 dezembro de 2020.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
Lugar do Espido, Via Norte
4470-177 Maia

Tel (+351) 22 940 1700
Fax (+351) 22 010 44 64

| Capital Social 12.550.000 € CRC Maia Matrícula/Pessoa Coletiva 515727504

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO PERIODO COMPREENDIDO ENTRE 8 DE NOVEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO E DO PERIODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31 dezembro 2020	31 dezembro 2019
Rendimentos de propriedades de investimento	5 e 16	939.035	-
Ganhos/Perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	6	(26.851)	-
Fornecimentos e serviços externos	5 e 17	(339.636)	(246.663)
Gastos com o pessoal	18	(26.606)	-
Outros gastos	5 e 19	(30.143)	-
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		515.799	(246.663)
Gastos de depreciação e de amortização	5	(333.647)	-
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	5	(177.324)	-
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		4.828	(246.663)
Juros e gastos similares suportados	20	(154.967)	-
Resultado antes de impostos		(150.139)	(246.663)
Imposto sobre o rendimento do periodo	12	-	-
Resultado líquido do período		(150.139)	(246.663)

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados por naturezas do período findo a 31 de dezembro de 2020.

O Contabilista Certificado

Helena Santos

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
Lugar do Espido, Via Norte
4470-177 Maia

Tel (+351) 22 040 1700
Fax (+351) 22 010 44 64

| Capital Social 12.550.000 € CRC Maia Matrícula/Pessoa Coletiva 515727504

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 8 DE NOVEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Outras variações no capital próprio	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
Posição em 8 de novembro de 2019		-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do período		-	-	-	-	(246.663)	(246.663)
Resultado integral		-	-	-	-	(246.663)	(246.663)
Operações com detentores de capital no período							
Realizações de capital		12.550.000	37.500.000	-	-	-	50.050.000
Custos de transação		-	-	(515.250)	-	-	(515.250)
Posição em 31 de dezembro de 2019		12.550.000	37.500.000	(515.250)	-	(246.663)	49.288.087
Posição em 1 de janeiro de 2020		12.550.000	37.500.000	(515.250)	-	(246.663)	49.288.087
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2019	9	-	-	-	(246.663)	246.663	-
Alterações no período							
Aumento/(diminuição) do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	(28.635)	-	-	(28.635)
		-	-	(28.635)	-	-	(28.635)
Resultado líquido do período	9	-	-	-	-	(150.139)	(150.139)
Resultado integral		-	-	(28.635)	-	(150.139)	(178.774)
Posição em 31 de dezembro de 2020		12.550.000	37.500.000	(543.885)	(246.663)	(150.139)	49.109.313

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

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
Lugar do Espido, Via Norte
4470-177 Maia

Tel (+351) 22 940 1700
Fax (+351) 22 010 44 64

| Capital Social 12.550.000 € CRC Maia Matrícula/Pessoa Coletiva 515729504

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DO PERIODO COMPREENDIDO ENTRE 8 DE NOVEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31 de dezembro 2020		31 dezembro 2019	
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:					
Recebimentos de clientes		954.317		-	
Pagamentos a fornecedores		(511.153)		-	
Caixa gerada pelas operações		443.164		-	
Outros recebimentos/pagamentos		(44.351)		-	
Fluxos das atividades operacionais [1]			398.813		-
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:					
Pagamentos respeitantes a:					
Propriedades de Investimento	5	(39.430.971)		-	
Investimentos financeiros	6	(682.100)		-	
Fluxos das atividades de investimento [2]			(40.113.071)		-
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:					
Recebimentos provenientes de:					
Financiamentos obtidos outras entidades	10	17.154.000		-	
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	9	-		50.050.000	
Pagamentos respeitantes a:					
Reduções de capital e outros instrumentos de capital proprio	9	(515.250)		-	
Juros e gastos similares		(467.961)		-	
Fluxos das atividades de financiamento [3]			16.170.789		50.050.000
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]			(23.543.469)		50.050.000
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	4		50.050.000		-
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	4		26.506.531		50.050.000

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2020.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
Lugar do Espido, Via Norte
4470-177 Maia

Tel (+351) 22 940 17 00
Fax (+351) 22 010 44 64

| Capital Social 12.550.000 € CRC Maia Matrícula/Pessoa Coletiva 515727504

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

(Montantes expressos em Euros)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. ("Empresa"), é uma sociedade anónima, com sede em Lugar do Espido - Via Norte, na Maia, constituída em 8 de novembro de 2019, 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) 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;

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 atividade operacional da Empresa respeita à exploração de 5 imóveis, localizados no Porto, Santa Maria da Feira, Covilhã, Faro e Amadora.

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

A Empresa 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.

Em 11 de março de 2020, Organização Mundial da Saúde declarou uma pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Na sequência desta declaração, o Governo Português adotou medidas excecionais e temporárias para conter a propagação do vírus, o que causou extensas perturbações nos negócios e na economia, nomeadamente na quebra de atividade em resultado das medidas de confinamento, de restrições horárias ou mesmo de encerramento do comércio que foram impostas pelas autoridades de saúde. No entanto, uma vez que os inquilinos dos imóveis da Empresa comercializam bens essenciais de consumo, até ao momento, foram impostas apenas restrições horárias ao período de laboração e de lotação dos seus estabelecimentos.

O efeito da pandemia é ainda difícil de determinar, no entanto, o Conselho de Administração está a monitorizar a situação.

Incerteza material da avaliação – pandemia COVID-19

De acordo com o avaliador externo, quando existe uma incerteza que possa impactar materialmente a sua opinião sobre as avaliações, o "Red Book" requere que o avaliador enderece esse tema, indicando a causa para a incerteza material e o grau com que esse assunto é refletido nas avaliações reportadas.

As avaliações efetuadas pelo avaliador externo foram reportadas numa base de incerteza material da avaliação de acordo com "VPS 3 e VPGA 10" do "RICS Red Book Global". Consequentemente, uma menor certeza – e um maior grau de cautela – deverão ser considerados na avaliação do que usualmente. Face à incerteza dos impactos futuros da pandemia COVID-19 sobre o mercado imobiliário, o avaliador recomenda que a avaliação das propriedades de investimento sejam revistas com frequência.

No dia 24 de junho de 2020, a Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. admitiu as suas ações à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon, tendo sido já transacionadas ações à data de balanço.

Em virtude de a Empresa ter sido constituída em 8 de novembro de 2019, as demonstrações financeiras do período compreendido entre 8 de novembro de 2019 e 31 de dezembro de 2019, não são diretamente comparáveis com as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2020.

Ao abrigo da alínea a) n.º 6 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2009 de 13 de julho, republicado pelo Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho, a Entidade encontra-se dispensada de elaborar demonstrações financeiras consolidadas.

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. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho, republicado pelo Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho, e de acordo com a nova estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro ("NCRF") e normas interpretativas ("NI") aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

3.1. 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 Contabilísticas e de Relato Financeiro.

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.

3.2. Propriedades de investimento

As propriedades de investimento respeitam aos imóveis propriedade da Empresa, detidos para obter remuneração 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 da Empresa são mensuradas inicialmente pelo seu custo, e subsequentemente pelo seu custo deduzido das correspondentes depreciações acumuladas (sobre o custo histórico) e de perdas por imparidade.

À data de cada relato, é obtido o justo valor da propriedade de investimento, o qual é determinado pela avaliação efetuada por uma entidade especializada independente – Savills, o qual se encontra divulgado neste anexo às demonstrações financeiras.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra 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.

As taxas de depreciação utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

Ativo	Anos
Edifícios e outras construções	29-47

Os gastos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades são reconhecidos como um gasto no período a que se referem. As beneficiações ou benfeitorias em propriedades de investimento relativamente às quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais são capitalizadas na rubrica de "Propriedades de investimento".

Sempre que à data de relato, o justo valor da propriedade de investimento seja inferior à correspondente quantia escriturada, é reconhecida a correspondente perda por imparidade na demonstração dos resultados do período correspondente, na rubrica "Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)".

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem evidências de que as perdas por imparidade reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados na rubrica de "Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)". A reversão da perda por imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de depreciações) caso a perda não tivesse sido registada.

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de algum componente da propriedade de investimento é determinado como a diferença entre o montante recebido na transação e a quantia escriturada do ativo, sendo registados pelo valor líquido na demonstração dos resultados, como "Outros rendimentos" ou "Outros gastos".

3.3. Investimentos em subsidiárias

As participações em subsidiárias são registadas pelo método da equivalência patrimonial. De acordo com o método da equivalência patrimonial, as participações financeiras são registadas inicialmente pelo seu custo de aquisição e posteriormente ajustadas em função das alterações verificadas, após a aquisição, na quota-parte da Empresa nos ativos líquidos das correspondentes entidades. Os resultados da Empresa incluem a parte que lhe corresponde nos resultados dessas entidades.

O excesso do custo de aquisição face ao justo valor de ativos e passivos identificáveis de cada entidade adquirida na data de aquisição é reconhecido como goodwill e é mantido no valor de investimento financeiro. Caso o diferencial entre o custo

de aquisição e o justo valor dos ativos e passivos líquidos adquiridos seja negativo, o mesmo é reconhecido como um rendimento do exercício.

É feita uma avaliação dos investimentos financeiros quando existem indícios de que o ativo possa estar em imparidade, sendo registadas como gastos na demonstração dos resultados, as perdas por imparidade que se demonstre existir.

Os ganhos não realizados em transações com subsidiárias são eliminados proporcionalmente ao interesse da Empresa nas mesmas, por contrapartida da correspondente rubrica do investimento. As perdas não realizadas são similarmente eliminadas, mas somente até ao ponto em que a perda não resulte de uma situação em que o ativo transferido esteja em imparidade.

3.4. Ativos e passivos financeiros

Os ativos e os passivos financeiros são reconhecidos no balanço quando a Empresa se torna parte das correspondentes disposições contratuais, sendo utilizado para o efeito o previsto na NCRF 27 – Instrumentos financeiros.

Os ativos e os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias: (i) ao custo amortizado e (ii) ao justo valor com as alterações reconhecidas na demonstração dos resultados.

Ao custo amortizado

São classificados na categoria "ao custo amortizado" os ativos e os passivos financeiros que apresentem as seguintes características:

-Sejam à vista ou tenham uma maturidade definida;
-Tenham associado um retorno fixo ou determinável;
-Não sejam um instrumento financeiro derivado ou não incorporem um instrumento financeiro derivado.

O custo amortizado é determinado através do método do juro efetivo.

Nesta categoria incluem-se, consequentemente, os seguintes ativos e passivos financeiros:

a) Clientes e outros créditos a receber

Os saldos de clientes e outros créditos a receber são apresentados ao custo amortizado deduzido de eventuais perdas por imparidade. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

b) 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 e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante. Os descobertos bancários são apresentados no balanço, no passivo corrente, na rubrica "Financiamentos obtidos", e são considerados na elaboração da demonstração dos fluxos de caixa como caixa e equivalentes de caixa.

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

c) Fornecedores e outras dívidas a pagar

Os saldos de fornecedores e de outras dívidas a pagar são registados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes passivos financeiros não difere do seu valor nominal.

d) Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são registados no passivo ao custo amortizado.

Eventuais despesas incorridas com a obtenção desses financiamentos, 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 desses financiamentos. As referidas despesas incorridas são apresentadas a deduzir à rubrica "Financiamentos obtidos".

Os financiamentos obtidos são classificados no passivo corrente, exceto se a Empresa possuir um direito incondicional de diferir o pagamento do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data de balanço, sendo neste caso, classificados no passivo não corrente.

Ao justo valor

Todos os ativos e passivos financeiros não classificados na categoria "ao custo amortizado" são classificados na categoria "ao justo valor".

Tais ativos e passivos financeiros são mensurados ao justo valor.

No caso concreto da Empresa nesta categoria incluem-se unicamente os instrumentos financeiros derivados os quais reúnem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura.

Imparidade de ativos financeiros

Para os ativos financeiros mensurados ao custo, a perda por imparidade a reconhecer corresponde à diferença entre a quantia escriturada do ativo e a melhor estimativa do justo valor do ativo.

As perdas por imparidade são registadas em resultados na rubrica "Perdas por imparidade" no período em que são determinadas.

Subsequentemente, se o montante da perda por imparidade diminui e tal diminuição pode ser objetivamente relacionada com um acontecimento que teve lugar após o reconhecimento da perda, esta deve ser revertida por resultados. A reversão deve ser efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (custo amortizado) caso a perda não tivesse sido inicialmente registada. A reversão de perdas por imparidade é registada em resultados na rubrica "Imparidade de ativos (perdas/reversões)".

Instrumentos financeiros derivados e contabilidade de cobertura

No âmbito da sua política de gestão de riscos financeiros, nomeadamente do risco de flutuação de taxa de juro, a Empresa contrata "Swaps" de taxa de juro ("Interest Rate Swap") e "Zero Cost Collars" como forma de garantir a cobertura dos seus fluxos de caixa. Não são utilizados instrumentos financeiros derivados com o objetivo de negociação (especulação).

Os instrumentos financeiros derivados são registados inicialmente pelo seu justo valor na data em que são contratados e subsequentemente reavaliados ao seu justo valor, em cada data de relato. As alterações de justo valor destes instrumentos

são reconhecidas de imediato em resultados, salvo se tais instrumentos forem designados como instrumentos de cobertura. Quando forem designados como instrumentos de cobertura, as alterações no seu justo valor são registadas por contrapartida da rubrica de "Outras variações no capital próprio", sendo transferidas para resultados quando a posição coberta afetar resultados.

Um instrumento financeiro derivado com um justo valor positivo é reconhecido como um ativo financeiro na rubrica "Instrumentos financeiros derivados". Um instrumento financeiro derivado com um justo valor negativo é reconhecido como um passivo financeiro na rubrica "Instrumentos financeiros derivados".

Um instrumento financeiro derivado é apresentado como não corrente se a sua maturidade remanescente for superior a 12 meses e não for expectável a sua realização ou liquidação no prazo de 12 meses.

Os critérios para a aplicação das regras de contabilidade de cobertura são os seguintes:

- Adequada documentação da operação de cobertura;

- O risco a cobrir é um dos riscos descritos na NCRF 27 – Instrumentos financeiros, que no caso da Empresa é o risco de taxa de juro;

- É esperado que as alterações no justo valor ou fluxos de caixa do item coberto, atribuíveis ao risco a cobrir, sejam praticamente compensadas pelas alterações no justo valor do instrumento de cobertura.

No início da operação da cobertura, a Empresa documenta a relação entre o instrumento de cobertura e o item coberto, os seus objetivos e estratégia de gestão do risco e a sua avaliação da eficácia do instrumento de cobertura a compensar variações nos justos valores e fluxos de caixa do item coberto.

De acordo com o descrito, os ativos e passivos financeiros, foram classificados como segue:

Ativos financeiros

	Notas	Ativos financeiros registados ao custo amortizado	
		31.12.20	31.12.19
Ativos correntes			
Estados e outros entes públicos	15	45.181	1.438
Outros créditos a receber	7	35.094	-
Caixa e depósitos bancários	4	26.506.531	50.050.000
		26.586.806	50.051.438
		26.586.806	50.051.438

Passivos financeiros

	Notas	Passivos financeiros registados ao custo amortizado	
		31.12.20	31.12.19
Passivos não correntes			
Financ. obtidos - instituições financeiras	10	16.829.318	-
		16.829.318	-
Passivos correntes			
Fornecedores	13	360	7.688
Outras dívidas a pagar	14	200.380	755.663
Estados e outros entes públicos	15	24.594	-
		225.334	763.351
		17.054.652	763.351

3.5. 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 a Empresa age como locadora

As situações em que a Empresa age como locadora respeitam aos contratos de arrendamento celebrados com os arrendatários referentes aos imóveis onde opera a atividade, sendo estabelecidos usualmente por um período entre 15 e 20 anos, renováveis, que estabelecem por norma o pagamento de uma renda fixa mensal no primeiro dia útil de cada mês.

Os rendimentos e gastos relacionados com estes contratos de arrendamento, exceto se contingentes, são reconhecidos na demonstração dos resultados, numa base linear durante o prazo do contrato.

Para os contratos em que o rendimento é debitado antecipadamente, no mês anterior aquele a que respeita, é registado a crédito de rendimentos a reconhecer no balanço, sendo reconhecido na demonstração dos resultados do período a que respeita.

Os gastos, nomeadamente os descontos contratuais, são registados no balanço quando concedidos, na rubrica de "Diferimentos" e reconhecidos linearmente na demonstração dos resultados do período de acordo com o prazo do contrato.

Os diferimentos ativos e passivos encontram-se classificados como não correntes nos casos em que o seu reconhecimento na demonstração de resultados não seja efetuado nos próximos 12 meses.

3.6. Encargos financeiros com empréstimos obtidos

Os encargos financeiros relacionados com empréstimos obtidos são reconhecidos como gasto à medida que são incorridos, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo.

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de ativos fixos (propriedades de investimento no caso da Empresa) 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 ganhos financeiros gerados por empréstimos obtidos antecipadamente e alocáveis a um investimento específico são deduzidos aos gastos financeiros elegíveis para capitalização.

3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes

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

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota. Os ativos contingentes

não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

3.8. Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do período é calculado com base no resultado tributável da Empresa de acordo com as regras fiscais em vigor e considera a tributação diferida.

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 avaliados em cada data de relato utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data reversão das diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que esteja formalmente aprovada à data do balanço.

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

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

3.9. Classificação do balanço

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

3.10. Rédito

O rédito da Empresa corresponde, essencialmente, aos rendimentos obtidos derivados dos contratos de locação operacional celebrados com os arrendatários dos imóveis detidos pela Empresa.

Os rendimentos obtidos relacionados com os contratos de locação operacional celebrados são imputados numa base linear durante o prazo do contrato de locação (Nota 3.5.).

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efetivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Empresa e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

3.11. Juízos de valor críticos e principais fontes de incerteza associada a 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 consideradas nessas estimativas. As alterações a estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva.

a) Propriedades de investimento

As propriedades de investimento em operação e as propriedades de investimento em desenvolvimento que reúnam as condições definidas pela Empresa para que o justo valor seja fiavelmente determinável, consideram para o cálculo de eventuais perdas por imparidade o justo valor determinado pela avaliação efetuada por uma entidade especializada independente – Savills. 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.

b) Ativos por impostos diferidos

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos unicamente quando existem expetativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses impostos diferidos ativos. No final de cada exercício é efetuada uma revisão desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura. A revisão efetuada tem por base as projeções de atividade futura da sociedade correspondente.

c) Instrumentos financeiros derivados

Os instrumentos financeiros derivados são usualmente utilizados pela Empresa para efeitos de cobertura de fluxos de caixa. A determinação do justo valor destes instrumentos financeiros derivados é, em cada data de relato, efetuada por avaliadores independentes (usualmente pela entidade com quem o instrumento financeiro derivado foi contratado). O justo valor determinado por essas entidades, é também testado internamente, por forma a revalidar a avaliação efetuada por esses terceiros.

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

3.12. Transações e saldos em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira (moeda diferente da moeda funcional da Empresa) são registadas às taxas de câmbio das datas das transações. Em cada data de relato os itens monetários denominados em moeda estrangeira são atualizados às taxas de câmbio dessa data.

As diferenças de câmbio resultantes das atualizações atrás referidas são registadas na demonstração dos resultados do período em que são geradas.

3.13. 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), 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 (Grupo em que a Empresa se insere), 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 crédito, risco de liquidez e risco de taxa de juro.

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 que não o Euro.

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

b) Risco de crédito

O acompanhamento do risco de crédito dos arrendatários, é efetuado pela adequada avaliação de risco efetuada antes da aceitação arrendatário e pelo adequado acompanhamento dos limites de crédito atribuídos a cada arrendatário.

c) Risco de liquidez

As necessidades de tesouraria são geridas pelo departamento financeiro que, de uma forma adequada e oportuna, gere 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.

d) 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/obtidos a/de 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.

Análise de sensibilidade das taxas 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 à data do relato. 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 a taxa de juro fosse baseada em 75 pontos percentuais acima e 25 pontos percentuais abaixo e todas as variáveis se mantivessem constantes, pressuposto pouco provável de ocorrer dada a correlação das taxas de juro com outras variáveis, o impacto nas demonstrações financeiras da Empresa seria como segue:

	31.12.20		31.12.19	
	+0,75 p.p.	-0,25 p.p.	+0,75 p.p.	-0,25 p.p.
Resultado líquido (1)	(53.606)	n.a.	-	n.a.
Outras reservas (2)	66.406	n.a.	-	n.a.

(1) devido essencialmente à exposição da Empresa às taxas de juro dos empréstimos contraídos, na sua componente variável.

(2) devido essencialmente às alterações no justo valor dos instrumentos derivados de cobertura.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não foi preparada a análise de sensibilidade das taxas de juro caso as mesmas descessem 25 pontos percentuais uma vez que a Euribor é inferior a 0,25%, pelo que a Empresa entende não ser relevante analisar o impacto de uma variação negativa da taxa de juro.

3.14. Acontecimentos subsequentes

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("adjusting events") são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço ("non adjusting events") são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

4. CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis (de prazo igual ou inferior a três meses) e aplicações de tesouraria no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes.

A rubrica de "Caixa e depósitos bancários" em 31 de dezembro de 2020 e 2019 detalha-se conforme se segue:

	31.12.20	31.12.19
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	26.506.531	50.050.000
Total caixa e depósitos bancários	26.506.531	50.050.000

A Empresa não possui qualquer saldo de caixa ou equivalente de caixa com restrições de utilização para o exercício apresentado.

5. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2020, o montante das propriedades de investimento em exploração respeitava a 5 imóveis:

Imóvel	Localização
Continente Bom Dia	Porto
Continente Bom Dia	Mozelos
Continente	Covilhã
Continente	Faro
Pingo Doce	Amadora

No dia 4 de agosto de 2020, a Empresa adquiriu os primeiros 5 imóveis, iniciando assim o seu portfólio de ativos. A área total do portfólio adquirido é de 21.227 m2 e compreende supermercados e hipermercados em boas localizações urbanas com contratos de arrendamento de longo prazo, arrendados a operadores líderes no setor em Portugal.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o movimento ocorrido no valor da propriedade de investimento, foi o seguinte:

	Propriedades de investimento em exploração	
	31.12.20	31.12.19
Saldo inicial - quantia bruta	-	-
Adições	39.430.971	-
Saldo final - quantia bruta	39.430.971	-
Saldo inicial - depreciações	-	-
Depreciações do período	(333.647)	-
Saldo final - depreciações	(333.647)	-
Saldo inicial - perdas por imparidade acumuladas	-	-
Perdas por imparidade do período	(177.324)	-
Saldo final - perdas por imparidade acúmuladas	(177.324)	-
Saldo final - quantia escriturada líquida	38.920.000	-

Em 31 de dezembro de 2020, o justo valor dos imóveis detalha-se como se segue:

Imóvel	Localização	Justo Valor (EUR)
Continente Bom Dia	Porto	6.460.000
Continente Bom Dia	Mozelos	9.280.000
Continente	Covilhã	11.310.000
Continente	Faro	8.710.000
Pingo Doce	Amadora	3.160.000
		38.920.000

A avaliação da propriedade de investimento foi efetuada de acordo com os "Global Standards 2017" do "RICS Appraisal and Valuation Manual" publicado pelo "The Royal Institution of Chartered Surveyors" ("Red Book"), sedeado em Inglaterra, através do método dos cash flows descontados, utilizando em 31 de dezembro de 2020 taxas de desconto entre 6,60% e 7,10%.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o rédito (remunerações fixas) 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 da Empresa, tinham a seguinte composição:

	2020	2019
Rendimentos		
Remunerações fixas	939.035	-
	939.035	-
Gastos		
Serviços de gestão	5.165	-
Serviços de gestão dos ativos (Asset fee)	102.808	-
Seguros	1.049	-
Serviços de consultoria	100.700	-
Outros	2.950	-
	212.672	-
Imposto municipal sobre imóveis	4.940	-
	4.940	-
	217.612	-

6. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

Em 21 de dezembro de 2020, a Empresa adquiriu 100% do capital da empresa Faunsdale, SA. com sede em Madrid, Espanha.

O detalhe da rubrica de partes de capital em subsidiárias em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é o seguinte:

	31.12.20	31.12.19
Partes de capital em subsidiárias	38.149	-
Prestações suplementares	617.100	-
	655.249	-

O movimento ocorrido no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi o seguinte:

	Partes de capital	Prestações Suplementares	Total
Saldo Inicial	-	-	-
Aquisição	65.000		65.000
Aplicação do método de equivalência patrimonial	(26.851)	-	(26.851)
Aumentos	-	617.100	617.100
Diminuições	-	-	-
Saldo final	38.149	617.100	655.249

		31.12.20									31.12.19
	Sede	Ativo	Passivo	Capital próprio	Total de rendimentos	Resultado líquido	% detida	Valor de aquisição	Proporção no resultado	Outros	Quantia escriturada	Quantia escriturada
Subsidiária:												
Faunsdale S.A.Unipersonal	Madrid	798.470	(143.221)	(655.249)		- (20.950)	100%	65.000	(20.950)	(5.902)	38.149	-
								65.000	(20.950)	(5.902)	38.149	-

7. OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.20	31.12.19
Corrente		
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Outros	35.094	-
	35.094	-
	35.094	-

Em 31 de dezembro de 2020, o montante de 35.094 Euros mencionado na rubrica "Outros" corresponde ao valor a faturar aos arrendatários relativamente ao imposto municipal sobre imóveis do exercício de 2020, assim como os montantes suportados com as apólices de seguro do período de 31 de julho de 2020 a 31 de dezembro de 2020 dos imóveis localizados no Porto, Mozelos, Covilhã e Faro.

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

	31.12.20	31.12.19
Não vencido	35.094	-
Vencido mas não ajustado	-	-
0-30 dias	-	-
30-90 dias	-	-
+90 dias	-	-
	35.094	-

8. DIFERIMENTOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.20		31.12.19	
Ativos:	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Custos financeiros - comissões	7.692		-	
	7.692	-	-	-
Passivos				
Remunerações debitadas antecipadamente	15.282	-	-	-
	15.282	-	-	-

9. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

Capital subscrito

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, está representado por 12.550.000 ações ordinárias de 1 Euro, cada uma, e é detido como se segue:

	31.12.20	31.12.19
Sierra Investments Holdings BV	5,13%	5,13%
Bankinter, S.A., Sucursal em Portugal	12,01%	12,01%
Clientes Private Banking	82,86%	82,86%
	100,00%	100,00%

A Empresa foi constituida em 8 de novembro de 2019 com um capital social no montante de 50.000 Euros. Em 11 de novembro de 2019, por deliberação unânime do Conselho de Administração, a Empresa procedeu ao aumento de capital para 12.550.000 Euros, por emissão de 12.500.000 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 4 Euros, correspondendo 1 euro ao valor do capital subscrito e um ágio de 3 euros por ação, gerando um prémio de emissão total no montante de 37.500.000 Euros.

Reserva legal

De acordo com a legislação comercial em vigor, 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 2020, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 543.885 Euros negativos. Este montante é, essencialmente, referente aos custos de transação relativos ao processo de admissão à cotação no Euronext e comissão de assessoria e colocação de capital (512.250 Euros negativos, em 31 de dezembro de 2019).

Resultado líquido do período

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de resultado líquido negativo do período ascendeu a 150.139 Euros. O Conselho de Administração propõe para aprovação em Assembleia Geral a sua aplicação para resultados transitados.

10. FINANCIAMENTOS OBTIDOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 os financiamentos bancários tinham o seguinte detalhe:

	31.12.20			31.12.19				
		Montante utilizado			Montante utilizado			
	Limite	Corrente	Não corrente	Limite	Corrente	Não corrente	Último reembolso	Tipo de amortização
Empréstimos bancários:								
Montepio Geral	6.861.600	-	6.861.600	-	-	-	ago-2027	única
Novo Banco	10.292.400	-	10.292.400		-	-	ago-2027	única
Total de empréstimos		-	17.154.000		-	-		
Encargos financeiros suportados na emissão de dívida bancária, diferidos		-	(324.682)		-	-		
		-	16.829.318		-	-		

O empréstimo bancário foi celebrado no dia 4 de agosto de 2020, vence juros a taxas normais de mercado e foi contraído em Euros.

Como garantia deste financiamento bancário foi efetuada primeira hipoteca sobre os imóveis Continente Modelo Mozelos, Continente Bom Dia Asprela, Continente Covilhã, Continente Modelo Faro e Pingo Doce Reboleira, e bem assim a cessão da totalidade dos direitos sobre os créditos emergentes dos contratos de utilização, quer dos que estão atualmente em vigor quer dos que venham a ser celebrados no futuro, e dos direitos sobre os créditos dos seguros.

Adicionalmente, foram prestados penhores financeiros das contas bancárias definidas no contrato de financiamento e de garantia como "pledged accounts".

Adicionalmente, este financiamento tem associado dois covenants, um relacionado com a proporção do capital em divida com justo valor dos imóveis (Loan to Value ("LTV")) e o outro relacionado com a cobertura dos juros do financiamento pelo resultado operacional direto (resultado operacional expurgado da variação do justo valor da propriedade de investimento) (Interest Cover Ratio ("ICR")). Os covenants têm medição anual, sendo que os mesmos deverão ser cumpridos ao longo de todo o prazo deste contrato de financiamento.

Em 31 de dezembro de 2020, o LTV e o ICR foram cumpridos, pelo que se mantém inalterado o plano de reembolso do empréstimo.

A parcela dos financiamentos bancários classificada com não corrente em 31 de dezembro de 2020 e 2019 têm o seguinte plano de reembolso:

	31.12.20		31.12.19	
	Reembolso	Juros	Reembolso	Juros
N+2	-	304.365	-	-
N+3	-	306.032	-	-
N+4	-	303.531	-	-
N+5	-	304.365	-	-
N+6 e seguintes	17.154.000	532.012	-	-
	17.154.000	1.750.306	-	-

11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

Em 31 de dezembro de 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.20	31.12.19
Justo valor dos instrumentos financeiros derivados	9.500	-
	9.500	-

Os instrumentos financeiros utilizados pela Empresa, existentes a 31 de dezembro de 2020, respeitam a um Cap de taxa de juro.

As principais características do instrumento financeiro são as seguintes:

Caixa Geral de Depósitos
Montante: 17.154.000 EUR
Cap rate: 2%
Taxa de juro: Euribor a 3 meses
Maturidade: 04/08/2027

Relativamente ao Cap de taxas de juro, os fluxos deste instrumento financeiro são recebidos pela Empresa postecipadamente, no final de cada trimestre, caso a correspondente taxa de juro seja superior ao Cap de 2% contratado. Este instrumento financeiro foi contratado por um período a findar em 4 de agosto de 2027, sendo que o montante do capital sobre o qual incide este instrumento "cobre" 100% do capital em divida relativamente ao financiamento bancário contratado mencionado na Nota 9.

No momento da contratação do instrumento financeiro foi pago um prémio global de 39.100 Euros, sendo este montante reconhecido linearmente na demonstração de resultados, de acordo com o prazo pelo qual o instrumento financeiro foi contratado.

O justo valor de cada instrumento financeiro foi, à data de cada balanço, determinado por avaliação efetuada pela entidade bancária com a qual esse derivado foi contratado. Foram adicionalmente efetuados pelo departamento de tesouraria testes ao justo valor de forma a validar o montante determinado por aquela entidade. A estimativa dos cash-flow futuros foi efetuada com base nas cotações "forward" implícitas na curva de mercado e o respetivo desconto para o presente foi realizado utilizando a curva da taxa de juro mais representativa do mercado, construída com base em informação de fontes credíveis veiculadas pela Bloomberg, entre outros. Esta análise assume que todas as outras variáveis se mantêm constantes.

12. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

Em resultado das alterações introduzidas pela Lei n.º 89-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.

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 2020 com base na taxa de imposto de 21%.

No final do exercício foi efetuada uma revisão dos prejuízos fiscais suscetíveis de serem recuperados no futuro, tendo sido unicamente reconhecidos os impostos diferidos ativos associados aos prejuízos fiscais suscetíveis de recuperação futura. Não foram registados os correspondentes ativos por impostos diferidos por não existirem expetativas concretas da sua recuperação.

	Prejuízo fiscal	Data limite de utilização
Prejuízos fiscais para os quais não foram registados ativos por impostos diferidos:		
Gerados em 2020	284.068	2032
	284.068	

13. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.20	31.12.19
Fornecedores	360	7.688
	360	7.688

Em 31 de dezembro de 2020 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades da Empresa. Em 31 de dezembro de 2020, o Conselho de Administração entende que o valor contabilístico destas dívidas corresponde aproximadamente ao seu justo valor.

De acordo com a informação constante do balanço da Empresa, os saldos de "Fornecedores" apresentam os seguintes prazos de vencimento:

	31.12.20	31.12.19
Não vencido	-	-
Vencido mas não ajustado	360	7.688
0-90 dias	360	7.688
90-180 dias	-	-
+180 dias	-	-
	360	7.688

14. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.20	31.12.19
Corrente:		
Credores por acréscimos de gastos		
Serviços de terceiros a liquidar	77.506	755.663
Seguros a liquidar	6.604	-
Imposto municipal sobre imóveis a liquidar	32.150	-
Encargos financeiros a liquidar	57.514	-
Encargos com pessoal a liquidar	26.606	-
	200.380	755.663

De acordo com a informação constante no balanço da Empresa, o saldo das "Outras dívidas a pagar" apresenta os seguintes prazos de vencimentos:

	31.12.20	31.12.19
N+1	200.380	755.663
	200.380	755.663

15. 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 tenham 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 de 2019 e 2020 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 2020.

Em 31 de dezembro de 2020 as rubricas de Estado e outros entes públicos apresentavam a seguinte composição:

	31.12.20		31.12.19	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o valor acrescentado	45.181	-	1.438	-
Outros	-	24.594	-	-
	45.181	24.594	1.438	-
	45.181	24.594	1.438	-

16. RÉDITO

O rédito reconhecido pela Empresa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, relativo aos rendimentos das propriedades de investimento, é detalhado como se segue:

	2020	2019
Rendimentos dos contratos de locação (nota 5):		
Remunerações fixas	939.035	-
	939.035	-

17. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos nos exercícios de 2020 e 2019 são detalhados conforme se segue:

	2020	2019
Fornecimentos e serviços externos	126.964	-
Fornecimentos e serviços externos - propriedade de investimento (nota 5)	212.672	-
	339.636	-

Os fornecimentos e serviços externos relacionados com a atividade operacional no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 ascenderam a 126.964 Euros, onde se destacam fees administrativos e técnicos no montante de 77.475 Euros, consultoria no montante de 19.943 Euros e auditoria no montante de 11.118 Euros.

18. GASTOS COM O PESSOAL

A repartição de gastos com pessoal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, é a seguinte:

	2020	2019
Remunerações	22.116	-
Encargos sobre remunerações	4.490	-
	26.606	-

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

19. OUTROS GASTOS

A repartição de outros custos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, é a seguinte:

	2020	2019
Imposto municipal sobre imóveis	4.940	-
Imposto de selo	25.203	-
	30.143	-

20. JUROS E OUTROS GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

A rubrica juros e outros gastos similares suportados reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 são detalhados conforme se segue:

	2020	2019
Juros suportados		
Financiamentos bancários	125.081	-
Outros gastos similares	29.886	-
	154.967	-

21. LOCAÇÕES OPERACIONAIS

Nas locações operacionais em que a Empresa age como locador, os pagamentos mínimos de locação (remunerações fixas) reconhecidos como rendimentos, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, ascenderam a 939.035 Euros.

Adicionalmente, 31 de dezembro de 2020, a Empresa tinha celebrado como locador, contratos de locação operacional, cujos pagamentos mínimos de locação (remunerações fixas) se vencem como se segue:

Vencíveis em N+1	2.298.165
Vencíveis em N+2	2.298.165
Vencíveis em N+3	2.298.165
Vencíveis em N+4	2.298.165
Vencíveis em N+5	2.298.165
Vencíveis após N+5	32.651.682
	44.142.507

22. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante o exercício de 2020, são detalhados como se segue:

	Saldos					
	Clientes e outros créditos a receber		Dívidas a pagar		Outros ativos e passivos correntes	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Sierra Portugal, S.A.	-	-	-	7.688	(35.409)	-
Bankinter, S.A. - sucursal em Portugal	-	-	-	-	(28.688)	(500.000)
Modelo Continente Hipermercados, SA	-	-	-	-	35.095	-
MDS - Corretor de Seguros, SA	-	-	-	-	(6.604)	-
	-	-	-	7.688	(35.606)	(500.000)

	Transações					
	Prestação de serviços e outros rendimentos		Serviços obtidos		Aquisição de ativos	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Sierra Portugal, S.A.	-	-	138.941	6.250	-	-
Bankinter, S.A. - sucursal em Portugal	-	-	46.871	-	-	-
Sonaerp - Retail Properties, SA	-	-	-	-	8.822.809	-
Modelo Continente Hipermercados, SA	864.106	-	-	-	-	-
Fundo Invest. Imobiliário Imosonae Dois	-	-	-	-	19.029.406	-
	864.106	-	185.812	6.250	27.852.215	-

23. 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 à Empresa desde a sua condição de SIGI:

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

24. RESULTADO POR AÇÃO

O resultado por ação do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foi determinado conforme se segue:

	2020	2019
Resultados:		
Resultado líquido do período	(150.139)	(246.663)
Número de ações:		
Número médio ponderado de ações	12.550.000	12.550.000
Resultado por ação	(0,01)	(0,02)

25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 10 de fevereiro de 2021. 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.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Helena Cristina Rebocho dos Santos Fonseca
(CC nº 12421)

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Alexandre Miguel Durão Fernandes

Fernando Moreno Marcos

Jaime Iñigo Guerra Azcona

Luis Mota Duarte

Vitor Manuel Freitas Duarte

Deloitte.

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Registo na OROC nº 43
Registo na CMVM nº 20161389

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 acompanhadas da Certificação Legal das Contas

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Registo na OROC nº 43
Registo na CMVM nº 20161389
Av. Eng. Duarte Pacheco, 7
1070-100 Lisboa
Portugal

Tel: +(351) 210 422 500
www.deloitte.pt

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Olimpo Real Estate Portugal, S.I.G.I., S.A. (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 66.179.247 euros e um total de capital próprio de 49.109.313 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 150.139 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Olimpo Real Estate Portugal, S.I.G.I., S.A. em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

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.

Ênfases

As demonstrações financeiras anexas referem-se à atividade da Entidade a nível individual e foram preparadas para aprovação e publicação nos termos da legislação em vigor. Embora a participação financeira tenha sido registada pelo método da equivalência patrimonial, as demonstrações financeiras anexas não incluem o efeito da consolidação integral da subsidiária. Conforme indicado na Nota 1 do anexo, ao abrigo da alínea a) do número 6 do artigo 7º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de Julho, republicado através do Decreto-Lei nº 98/2015, de 2 de junho, a Entidade encontra-se dispensada de elaborar demonstrações financeiras consolidadas.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

"Deloitte" refere-se a uma ou mais firmas membro e respetivas entidades relacionadas da rede global da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). A DTTL (também referida como "Deloitte Global") e cada uma das firmas membro são entidades legais separadas e independentes, que não se obrigam ou vinculam entre si relativamente a terceiros. A DTTL e cada firma membro da DTTL e entidades relacionadas são responsáveis apenas pelos seus próprios atos e omissões e não das restantes. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação aceda a www.deloitte.com/pt/about.

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

bsi. ISO/IEC 27001 Information Security Management

IS 668746

© 2021. Para informações, contacte Deloitte & Associados, SROC S.A.

Conforme referido na Nota 1, em virtude da Entidade ter sido constituída em 8 de novembro de 2019, as demonstrações financeiras do período compreendido entre 8 de novembro de 2019 e 31 de dezembro de 2019, apresentadas para efeitos informativos, não são comparáveis com as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2020.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos identificados	**Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material analisados**
Reconhecimento e mensuração de propriedades de investimento	
No decurso do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Entidade adquiriu cinco imóveis que se encontram arrendados através de contratos de médio e longo prazo, pelo montante de 39.430.971 Euros (incluindo despesas incorridas na aquisição) – Nota 5. Conforme mencionado na Nota 3.2 do Anexo às demonstrações financeiras, as propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo e subsequentemente pelo seu custo, deduzido das correspondentes depreciações e perdas por imparidade acumuladas. Com referência a 31 de dezembro de 2020, a Entidade efetuou testes de imparidade a cada uma das propriedades de investimento, através da comparação entre a quantia escriturada e a estimativa do respetivo justo valor, o qual foi determinado por uma entidade externa especializada e independente, tendo por base a aplicação de metodologias de avaliação imobiliária que utilizam diversos pressupostos, entre os quais as projeções dos fluxos de caixa futuros estimados gerados pelos imóveis e a taxa de desconto, cuja determinação envolve julgamento significativo e elevada complexidade. Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 1 do Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou o novo coronavírus como uma pandemia, cujo surto causou interrupções extensas na envolvente económica e na atividade das empresas. Neste contexto de incerteza, as avaliações acima mencionadas expressam, nos respetivos relatórios, uma incerteza material.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a análise da documentação de suporte às aquisições ocorridas no exercício de 2020 e verificação do cumprimento dos respetivos critérios de mensuração e reconhecimento; (ii) a identificação das atividades de controlo relacionadas com a revisão por parte de responsáveis da Entidade do conteúdo dos relatórios de avaliação; (iii) a análise da objetividade, competência, independência e experiência profissional do avaliador envolvido na determinação da estimativa do justo valor dos imóveis; (iv) a leitura dos relatórios de avaliação, e a interação com a entidade externa especializada no sentido de compreender a metodologia de avaliação adotada, os principais pressupostos utilizados, incluindo os efeitos considerados decorrentes da pandemia causada pela COVID-19, e a informação de base utilizada; (v) a análise da razoabilidade da metodologia de avaliação adotada e teste aos pressupostos e à informação de base utilizada; (vi) a execução de testes aritméticos à informação incluída nas avaliações: e (vii) análise da razoabilidade das divulgações efetuadas no Anexo às demonstrações financeiras.

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material analisados
Reconhecimento e mensuração de propriedades de investimento (continuação)	
Em face do anteriormente exposto e da relevância do saldo da rubrica Propriedades de investimento nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, consideramos que este assunto é uma matéria relevante de auditoria.	

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do relatório de gestão 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

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras 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, 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 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, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- 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;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

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 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.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores da Entidade por documento particular de constituição de sociedade anónima de 8 de novembro de 2019, para um mandato compreendido entre 2019 e 2022. A Olimpo Real Estate Portugal, S.I.G.I., S.A. qualificou-se como entidade de interesse público no decurso do exercício de 2020.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamentoe execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade em 12 de fevereiro de 2020.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à Entidade durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, prestámos à Entidade os seguintes serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor: revisão limitada às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020.

Lisboa, 12 de fevereiro de 2021

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Pedro Miguel Gonçalves Carreira Mendes, ROC

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

Aos Senhores Acionistas
da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

INTRODUÇÃO

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias aplicáveis e de acordo com os termos do mandato que nos foi conferido, submetemos à vossa apreciação o nosso relatório e parecer sobre a ação fiscalizadora desenvolvida, bem como o parecer sobre o relatório de gestão e demais documentos de prestação de contas, da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., relativos ao exercício de 2020, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

FISCALIZAÇÃO

Durante o exercício, o Conselho Fiscal acompanhou, nos termos da sua competência, a gestão da sociedade, a evolução da sua atividade, 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 o Balanço em 31 de dezembro de 2020, as Demonstrações dos resultados por naturezas, dos fluxos de caixa e das alterações no capital próprio do exercício findo naquela data e os correspondentes anexos, considerando que a informação divulgada satisfaz as normas legais em vigor e é apropriada para a compreensão da posição financeira e dos resultados da sociedade.
O Conselho procedeu ainda à apreciação do Relatório de Gestão do ano de 2020, emitido pelo Conselho de Administração e a Certificação Legal das Contas emitida pelo Revisor Legal das Contas e concordou com o seu conteúdo.
Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que as Demonstrações financeiras, e a proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração sujeitas a análise, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias e fornecem uma imagem verdadeira e apropriada dos ativos e passivos, situação financeira e resultados da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., e que o Relatório de Gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Sociedade, contendo uma descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

PARECER

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

a) O relatório de gestão, o balanço em 31 de dezembro de 2020, a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e o correspondente anexo;

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

3. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Em cumprimento do estabelecido no n.º 6 do art.º 420º do Código das Sociedades Comerciais, e na alínea c) do n.º 1 do art.º 245º do Código dos Valores Imobiliários, os membros do Conselho Fiscal declararam que, tanto quanto é do seu conhecimento, as contas anuais e demais documentos de prestação de contas exigidos por lei, foram elaborados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do Ativo e do Passivo, da situação financeira e dos Resultados da empresa. Declaram ainda que, tanto quanto é do seu conhecimento, o Relatório de Gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Entidade, contendo o referido relatório menção aos riscos e incertezas da atividade.

Maia, 12 de fevereiro de 2021

Ana Isabel Lourenço
Presidente

Carlos Pereira da Silva
Vogal

Sónia Costa Matos
Vogal