

## Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

### BALANÇO CONSOLIDADO EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	30 junho 2022	31 dezembro 2021
<b>ATIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Propriedades de investimento	6	57,096,278	57,612,952
Instrumentos financeiros derivados	11	773,410	232,900
Total do ativo não corrente		<u>57,869,688</u>	<u>57,845,852</u>
<b>ATIVO CORRENTE:</b>			
Clientes		25,822	65,450
Estado e outros entes públicos	15	6,943	149
Outros créditos a receber	7	47,440	81,996
Diferimentos	8	10,787	7,703
Caixa e depósitos bancários	4	16,213,243	17,444,515
Total do ativo corrente		<u>16,304,235</u>	<u>17,599,813</u>
Total do ativo		<u><u>74,173,923</u></u>	<u><u>75,445,665</u></u>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital subscrito	9	12,550,000	12,550,000
Prêmios de emissão	9	32,725,596	37,500,000
Reserva legal	9	2,510,000	-
Resultados transitados	9	279,513	(396,802)
Outras variações no capital próprio	9	87,379	(458,135)
Resultado líquido do período	9	366,985	711,911
Total do capital próprio		<u>48,519,473</u>	<u>49,906,974</u>
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Financiamentos obtidos - instituições financeiras	10	25,019,428	24,978,329
Total do passivo não corrente		<u>25,019,428</u>	<u>24,978,329</u>
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Fornecedores	13	125,174	24,081
Outras dívidas a pagar	14	321,565	326,849
Estado e outros entes públicos	15	106,839	128,700
Diferimentos	8	81,444	80,732
Total do passivo corrente		<u>635,022</u>	<u>560,362</u>
Total do passivo		<u>25,654,450</u>	<u>25,538,691</u>
Total do capital próprio e do passivo		<u><u>74,173,923</u></u>	<u><u>75,445,665</u></u>

O anexo faz parte integrante do balanço consolidado em 30 junho de 2022.

O Conselho de Administração

## Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

### DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	30 junho 2022	30 junho 2021
Rendimentos de propriedades de investimento	6 e 16	1,693,896	1,237,082
Fornecimentos e serviços externos	6 e 17	(479,103)	(461,050)
Gastos com o pessoal	18	(11,429)	(60)
Outros rendimentos		21,505	-
Outros gastos	6 e 19	(56,433)	(19,452)
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>1,168,436</b>	<b>756,520</b>
Gastos de depreciação e de amortização	6	(516,674)	(416,163)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	6	-	140,521
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>651,762</b>	<b>480,878</b>
Juros e gastos similares suportados	20	(284,777)	(210,190)
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>366,985</b>	<b>270,688</b>
Imposto sobre o rendimento do período		-	(29)
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>366,985</b>	<b>270,659</b>

O anexo faz parte integrante da demonstração consolidada dos resultados por naturezas do período findo em 30 de junho de 2022.

O Conselho de Administração

## Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

### DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Reserva legal	Outras variações no capital próprio	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
Posição em 1 de janeiro de 2021		12,550,000	37,500,000	-	(543,885)	(246,663)	(150,139)	49,109,313
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2020		-	-	-	-	(150,139)	150,139	-
<b>Alterações no período</b>								
Aumento/(diminuição) do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	61,283	-	-	61,283
		-	-	-	61,283	-	-	61,283
<b>Resultado líquido do período</b>		-	-	-	-	-	270,659	270,659
<b>Resultado integral</b>		-	-	-	61,283	-	270,659	331,942
<b>Operações com detentores de capital no período</b>								
Outros		-	-	-	(119,898)	-	-	(119,898)
<b>Posição em 30 de junho de 2021</b>		<u>12,550,000</u>	<u>37,500,000</u>	<u>-</u>	<u>(602,500)</u>	<u>(396,802)</u>	<u>270,659</u>	<u>49,321,357</u>
Posição em 1 de janeiro de 2022		12,550,000	37,500,000	-	(458,135)	(396,802)	711,911	49,906,974
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2021	9	-	-	35,596	-	676,315	(711,911)	-
<b>Alterações no período</b>								
Aumento/(diminuição) do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura	9	-	-	-	545,514	-	-	545,514
		-	-	-	545,514	-	-	545,514
<b>Resultado líquido do período</b>	9	-	-	-	-	-	366,985	366,985
<b>Resultado integral</b>		-	-	-	545,514	-	366,985	912,499
<b>Operações com detentores de capital no período</b>								
Prémios de emissão		-	(2,300,000)	-	-	-	-	(2,300,000)
Constituição de reserva legal		-	(2,474,404)	2,474,404	-	-	-	-
<b>Posição em 30 de junho de 2022</b>		<u>12,550,000</u>	<u>32,725,596</u>	<u>2,510,000</u>	<u>87,379</u>	<u>279,513</u>	<u>366,985</u>	<u>48,519,473</u>

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

O Conselho de Administração

## Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

### DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	30 junho 2022	30 junho 2021
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Recebimentos de clientes		1,769,233	1,206,011
Pagamentos a fornecedores		(404,915)	(450,710)
Pagamentos ao pessoal		(12,334)	(26,666)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		<b>1,351,984</b>	<b>728,635</b>
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(27)	-
Outros recebimentos/pagamentos		(51,163)	(872,460)
<b>Fluxos das atividades operacionais [1]</b>		<b>1,300,794</b>	<b>(143,825)</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Propriedade de Investimento		-	(4,792,590)
<b>Fluxos das atividades de investimento [2]</b>		<b>-</b>	<b>(4,792,590)</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>			
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Financiamentos obtidos outras entidades		-	2,295,000
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Reduções de capital e outros instrumentos de capital próprio	9	(2,300,000)	-
Juros e gastos similares		(232,066)	(258,957)
<b>Fluxos das atividades de financiamento [3]</b>		<b>(2,532,066)</b>	<b>2,036,043</b>
<b>Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]</b>		<b>(1,231,272)</b>	<b>(2,900,372)</b>
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	17,444,515	26,565,709
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>4</b>	<b>16,213,243</b>	<b>23,665,337</b>

O anexo faz parte integrante da demonstração consolidada dos fluxos de caixa do período findo em 30 de junho de 2022.

O Conselho de Administração

## Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. e subsidiária

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas  
para o período findo em 30 de junho de 2022

(Montantes expressos em Euros)

### 1 NOTA INTRODUTÓRIA

A Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. ("Empresa"), é uma sociedade anónima, com sede no 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. Em finais de 2020 com a aquisição de 100% da empresa Olimpo SIGI España, S.A. (ex-Faunsdale, S.A.) a Empresa passou a ser a empresa-mãe de um grupo de empresas ("Grupo"). 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 do Grupo respeita à exploração de 6 imóveis, 5 localizados em Portugal (no Porto, Santa Maria da Feira, Covilhã, Faro e Amadora) e 1 localizado em Espanha (Zaragoza).

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

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

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.

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

O Conselho de Administração da Empresa prepara semestralmente as demonstrações financeiras consolidadas para efeitos de apresentação aos acionistas.

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

## 2 REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras consolidadas anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 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 30 de junho 2022.

## 3 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

### 3.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com o regime contabilístico do acréscimo, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa mantidos de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

O Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade do Grupo 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 o Grupo 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 Bases de consolidação

As demonstrações financeiras da empresa-mãe e as da sua subsidiária, consideradas para efeitos da preparação das demonstrações financeiras consolidadas anexas, são referidas a 30 de junho de 2022, tendo-se, sempre que aplicável, procedido à uniformização prévia das políticas contabilísticas de forma a assegurar a sua consistência com as políticas contabilísticas do Grupo abaixo descritas.

Em obediência ao disposto no artigo 6 do Decreto-lei n.º 158/2009, de 15 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 98/2015, de 2 de junho, que aprovou o SNC, a entidade apresenta contas consolidadas do Grupo constituído por ela própria e por todas as subsidiárias, independentemente do local onde esteja situada a sede estatutária destas, sobre as quais:

- Independentemente da titularidade do capital, se verifique que, em alternativa:
  - Pode exercer, ou exerce efetivamente, influência dominante ou controlo;
  - Exerce a gestão como se as duas constituíssem uma única entidade;

- Sendo titular de capital, quando ocorra uma das seguintes situações:
  - Tem a maioria dos direitos de voto, exceto se se demonstrar que esses direitos não conferem o controlo;
  - Tem o direito de designar ou de destituir a maioria dos titulares do órgão de gestão de uma entidade com poderes para gerir as políticas financeiras e operacionais dessa entidade;
  - Exerce uma influência dominante sobre uma entidade, por força de um contrato celebrado com esta ou de uma outra cláusula do contrato social desta;
  - Detém pelo menos 20% dos direitos de voto e a maioria dos titulares do órgão de gestão de uma entidade com poderes para gerir as políticas financeiras e operacionais dessa entidade, que tenham estado em funções durante o exercício a que se reportam as demonstrações financeiras consolidadas, bem como, no exercício precedente e até ao momento em que estas sejam elaboradas, tenham sido exclusivamente designados como consequência do exercício dos seus direitos de voto;
  - Dispõe, por si só ou por força de um acordo com outros titulares do capital desta entidade, da maioria dos direitos de voto dos titulares do capital da mesma.

A existência e o efeito dos direitos de voto potenciais que sejam correntemente exercíveis ou convertíveis são considerados quando se avalia se existe ou não controlo.

As subsidiárias são consolidadas pelo método da consolidação integral desde a data de aquisição, sendo esta a data na qual o Grupo obtém controlo, e continuam a ser consolidadas até à data em que o controlo deixa de existir.

As políticas contabilísticas utilizadas pela subsidiária na preparação das suas demonstrações financeiras individuais foram alteradas, sempre que necessário, de forma a garantir consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

É utilizado o método de compra para contabilizar as concentrações de atividades empresariais. O custo de uma aquisição é mensurado pelo justo valor dos bens entregues, dos instrumentos de capital emitidos e dos passivos incorridos, ou assumidos na data de aquisição, adicionados dos custos diretamente atribuíveis à aquisição.

O excesso do custo de aquisição relativamente à parcela do Grupo no justo valor dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis adquiridos é reconhecido como Goodwill.

Se o custo de aquisição for inferior àquele justo valor, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração dos resultados no exercício em que é apurada, depois de reavaliar o processo de identificação e mensuração do justo valor dos passivos e passivos contingentes.

No processo de consolidação, as transações, saldos e ganhos não realizados em transações intragrupo e dividendos distribuídos entre empresas do grupo são eliminados. As perdas não realizadas são também eliminadas, exceto se a transação revelar evidência da existência de imparidade nos ativos transferidos e ainda não alienados.

Às diferenças temporárias que surgiram da eliminação dos resultados provenientes de transações intragrupo foi aplicado o disposto na NCRF 25 — Impostos sobre o Rendimento.

O capital próprio e o resultado líquido das subsidiárias que são detidos por terceiros alheios ao Grupo são apresentados nas rubricas de Interesses que Não Controlam no Balanço consolidado (de forma autónoma dentro do capital próprio) e na Demonstração consolidada dos resultados, respetivamente. Na data de cada concentração das atividades empresariais os valores atribuíveis aos Interesses que não controlam são determinados aplicando a percentagem de interesse detida por eles ao justo valor dos ativos líquidos identificáveis e passivos contingentes adquiridos.

Quando os prejuízos atribuíveis aos acionistas dos Interesses que não controlam excedem o seu interesse no capital próprio da subsidiária, o Grupo absorve esse excesso e quaisquer prejuízos adicionais, exceto quando os Minoritários têm a obrigação e são capazes de cobrir esses prejuízos. Se e quando a subsidiária reporta lucros subsequentemente, o Grupo apropria todos os lucros, até que a parte minoritária dos prejuízos absorvidos pelo Grupo tenha sido recuperada.

As subsidiárias consolidadas pelo método de consolidação integral encontram-se detalhadas na Nota 5.1.

### 3.3 Propriedades de investimento

As propriedades de investimento respeitam aos imóveis propriedade do Grupo, 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 do Grupo 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 – a Cushman & Wakefield – o qual se encontra divulgado neste anexo às demonstrações financeiras consolidadas.

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:

<u>Ativo</u>	<u>Anos</u>
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".

### 3.4 Ativos e passivos financeiros

Os ativos e os passivos financeiros são reconhecidos no balanço quando o Grupo 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, conseqüentemente, 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 o Grupo 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 do Grupo, 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.

Subseqüentemente, 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, o Grupo 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 do Grupo 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, o Grupo 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	Derivados de cobertura	Ativos financeiros registados ao custo amortizado	Total	Derivados de cobertura	Ativos financeiros registados ao custo amortizado	Total
			30.06.22			31.12.21	
Ativos não correntes							
Instrumentos financeiros derivados	11	773.410	-	773.410	232.900	-	232.900
		773.410	-	773.410	232.900	-	232.900
Ativos correntes							
Clientes		-	25.822	25.822	-	65.450	65.450
Estados e outros entes públicos	15	-	6.943	6.943	-	149	149
Outros créditos a receber	7	-	47.440	47.440	-	81.996	81.996
Caixa e depósitos bancários	4	-	16.213.243	16.213.243	-	17.444.515	17.444.515
		-	16.293.448	16.293.448	-	17.592.110	17.592.110
		773.410	16.293.448	17.066.858	232.900	17.592.110	17.825.010

## Passivos financeiros

	Notas	Passivos financeiros registados ao custo amortizado	
		30.06.22	31.12.21
Passivos não correntes			
Financ. obtidos - instituições financeiras	10	25.019.428	24.978.329
		<u>25.019.428</u>	<u>24.978.329</u>
Passivos correntes			
Fornecedores	13	125.174	24.081
Outras dívidas a pagar	14	321.565	326.849
Estados e outros entes públicos	15	106.839	128.700
		<u>553.578</u>	<u>479.630</u>
		<u>25.573.006</u>	<u>25.457.959</u>

### 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 o Grupo age como locadora

As situações em que o Grupo 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 do Grupo) 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 o Grupo 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 consolidadas, 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 consolidadas, 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 engloba os impostos correntes e diferidos do exercício.

O imposto corrente é determinado com base no resultado contabilístico, ajustado de acordo com a legislação fiscal em vigor a que está sujeita cada uma das empresas englobadas na consolidação.

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 mesmos 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 do Grupo corresponde, essencialmente, aos rendimentos obtidos derivados dos contratos de locação operacional celebrados com os arrendatários dos imóveis detidos pelo Grupo.

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 o Grupo 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 consolidadas 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 consolidadas 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 consolidadas 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 pelo Grupo 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. 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 expectativas 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 pelo Grupo 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 pelo Grupo, 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 do Grupo) 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 o Grupo 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 do Grupo é focado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e procura minimizar os efeitos adversos que daí advêm para o seu desempenho financeiro.

A gestão de risco do Grupo é efetuada pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra (no qual o Grupo 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 do Grupo é desenvolvida em Portugal e Espanha e conseqüentemente a grande maioria das suas transações são mantidas em Euros. A política de cobertura deste risco específico passa por evitar, na medida do possível, a contratação de serviços expressos em divisas que não o Euro.

A atividade do Grupo 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.

#### d) Risco de taxa de juro

As receitas e "cash-flows" do Grupo são influenciadas pela variação de taxas de juro, na medida em que as disponibilidades da Empresa e os eventuais financiamentos concedidos/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 50 pontos percentuais acima 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 consolidadas do Grupo seria como segue:

	30.06.22	31.12.21
	+ 50 p.p.	+ 50 p.p.
Resultado líquido (1)	(50,345)	(100,298)
Outras reservas (2)	258,577	135,092

(1) devido essencialmente à exposição do Grupo 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 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não foi preparada a análise de sensibilidade das taxas de juro caso as mesmas descessem 50 pontos percentuais uma vez que a Euribor é inferior a 0,5%, pelo que o Grupo 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 consolidadas. 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 consolidadas, 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 30 de junho 2022 e 31 de dezembro de 2021 detalha-se conforme se segue:

	30.06.22	31.12.21
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	16.213.243	17.444.515
Total caixa e depósitos bancários	16.213.243	17.444.515

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

## 5 PARTES RELACIONADAS

### 5.1 Entidades do Grupo

Em 30 de junho 2022 e 31 de dezembro de 2021 a Empresa é detida como se segue:

	30.06.22	31.12.21
Sierra Investments Holdings BV	5,13%	5,13%
Bankinter, S.A., Sucursal em Portugal	12,01%	12,01%
Cientes Private Banking	82,86%	82,86%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 a única empresa incluída na consolidação, além da empresa-mãe, é a Olimpo SIGI España, S.A. (ex-Faunsdale, S.A.) com sede em Madrid, Espanha, detida a 100% pela Empresa

### 5.2 Transações entre partes relacionadas

Os saldos e transações efetuados com partes relacionadas no período findo em 30 de junho de 2022 e 2021 e em 31 de dezembro de 2021, são detalhados como se segue:

	Saldos			
	Clientes e outros créditos a receber		Dívidas a pagar	
	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21
Sierra Portugal, S.A.	-	-	81.447	65.856
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.	-	-	380	121
Bankinter, S.A. - sucursal em Portugal	-	-	65.042	46.803
Modelo Continente Hipermercados, SA	39.979	56.411	-	-
MDS - Corretor de Seguros, SA	-	-	29.939	1.400
	<u>39.979</u>	<u>56.411</u>	<u>176.808</u>	<u>114.180</u>

  

	Transações			
	Prestação de serviços e outros rendimentos		Serviços obtidos	
	30.06.22	30.06.21	30.06.22	30.06.21
Sierra Portugal, S.A.	-	-	172.708	120.221
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.	-	-	16.774	16.613
Bankinter, S.A. - sucursal em Portugal	-	-	122.540	65.765
Modelo Continente Hipermercados, SA	1.066.117	1.057.393	-	-
	<u>1.066.117</u>	<u>1.057.393</u>	<u>312.022</u>	<u>202.599</u>

## 6 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 30 de junho 2022 e 31 de dezembro de 2021, o movimento ocorrido no valor da propriedade de investimento, foi o seguinte:

	30.06.22		31.12.21	
	Propriedades de investimento em exploração	em desenvolvimento	Propriedades de investimento em exploração	em desenvolvimento
Saldo inicial - quantia bruta	58.844.267	-	39.430.971	632.000
Adições / transferências	-	-	19.413.296	(632.000)
Saldo final - quantia bruta	58.844.267	-	58.844.267	-
Saldo inicial - depreciações	(1.231.315)	-	(333.647)	-
Depreciações do período	(516.674)	-	(897.668)	-
Saldo final - depreciações	(1.747.989)	-	(1.231.315)	-
Saldo inicial - perdas por imparidade acumuladas	-	-	(177.324)	-
Perdas por imparidade do período	-	-	177.324	-
Saldo final - perdas por imparidade acumuladas	-	-	-	-
Saldo final - quantia escriturada líquida	57.096.278	-	57.612.952	-

O Grupo adquiriu os primeiros 5 imóveis, no dia 4 de agosto de 2020, iniciando assim o seu portfólio de ativos. A área total do portfólio adquirida foi de 21.227 m<sup>2</sup> e compreende supermercados e hipermercados em boas localizações urbanas com contratos de arrendamento de longo prazo, 4 com o Continente e um com o Pingo Doce.

No dia 18 de fevereiro de 2021, dando continuidade à execução do seu plano de negócios, o Grupo, através da sua subsidiária em Espanha, adquiriu mais 1 imóvel com uma área bruta locável de 6.075 m<sup>2</sup>. Trata-se de um hipermercado com um contrato de arrendamento de longo prazo com a Mercadona.

Adicionalmente, em agosto de 2021, o Grupo concluiu a aquisição de mais um imóvel com uma área bruta locável de 21.075 m<sup>2</sup>, correspondente a um investimento total de 13,15 milhões de euros, realizado com recurso a fundos próprios e a financiamento bancário. Trata-se de um armazém logístico localizado em Vila Nova de Gaia, Portugal, que tem um contrato de arrendamento de longa duração com o Grupo Luis Simões.

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o justo valor dos imóveis detalha-se como se segue:

Imóvel	Localização	Justo valor (Eur)	
		30.06.22	31.12.21
Armazem Luis Simões	Vila Nova de Gaia (Portugal)	14,360,000	14,237,000
Continente	Covilhã (Portugal)	12,327,000	12,296,000
Continente Modelo	Mozelos (Portugal)	9,669,000	9,643,000
Continente Modelo	Faro (Portugal)	9,135,000	9,111,000
Continente Bom dia	Porto (Portugal)	7,406,000	7,387,000
Pingo Doce	Amadora (Portugal)	3,313,000	3,294,000
Mercadona	Zaragoza (Espanha)	5,610,000	5,310,000
		61,820,000	61,278,000

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"), sedado em Inglaterra, através do método de capitalização.

Durante os exercícios findos em 30 de junho 2022 e 2021, 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 do Grupo, tinham a seguinte composição:

	30.06.22	31.12.21
Rendimentos		
Remunerações fixas	1.693.896	1.237.082
	<u>1.693.896</u>	<u>1.237.082</u>
Gastos		
Serviços de gestão	(20.179)	(7.391)
Serviços de gestão dos ativos (Asset fee)	(246.525)	(141.578)
Seguros	(34.478)	(2.064)
Serviços de consultoria	(10.076)	(103.025)
Outros	(9)	-
	<u>(311.267)</u>	<u>(254.058)</u>
Imposto municipal sobre imóveis	(40.348)	(6.805)
	<u>(40.348)</u>	<u>(6.805)</u>
	<u>(351.615)</u>	<u>(260.863)</u>

## 7 OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30.06.22	31.12.21
Corrente		
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Outros	47.000	81.996
	<u>47.000</u>	<u>81.996</u>
Outros devedores		
Outros	440	-
	<u>440</u>	<u>-</u>
	<u>47.440</u>	<u>81.996</u>

Em 30 de junho de 2022, o montante de 47.000 Euros mencionado na rubrica "Outros" corresponde ao valor a faturar aos arrendatários relativamente ao imposto municipal sobre imóveis do exercício de 2021 e 2022, assim como os montantes suportados com as apólices de seguro dos imóveis localizados no Porto, Mozelos, Covilhã e Faro.

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

	30.06.22	31.12.21
Não vencido	47.000	81.996
Vencido mas não ajustado	440	-
0-30 dias	90	-
30-90 dias	350	-
	<u>47.440</u>	<u>81.996</u>

## 8 DIFERIMENTOS

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30.06.22	31.12.21
	Corrente	Corrente
<b>Ativo</b>		
Custos financeiros - comissões	1,192	7,692
Remunerações a receber	9,595	11
	10,787	7,703
<b>Passivo</b>		
Remunerações mínimas e de espaços debitadas antecipadamente	81,444	80,732
	81,444	80,732

## 9 INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

### Capital subscrito

Em 30 de junho de 2022, 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:

	30.06.22	31.12.21
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 constituída 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.

No dia 5 de maio de 2022 foi deliberado em Assembleia Geral que uma parte da reserva de prémio de emissão tivesse a seguinte aplicação: transferência de 2.474.404 Euros para reserva legal e um reembolso de ágio de 2.300.000 Euros.

A 30 de junho de 2022, a rubrica de prémio de emissão ascende a 32.725.596 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 30 de junho de 2022, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 87.379 Euros positivos. Esta rubrica inclui os custos de transação relativos ao processo de admissão à cotação no Euronext (119.898 Euros negativos), a comissão de assessoria e colocação de capital (515.250 Euros negativos) e o justo valor dos instrumentos financeiros derivados deduzido do valor do prémio que falta reconhecer na demonstração de resultados (722.527 Euros positivos).

## 10 FINANCIAMENTOS OBTIDOS

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 os financiamentos bancários tinham o seguinte detalhe:

	30.06.22			31.12.21			Último reembolso	Tipo de amortização
	Limite	Montante utilizado		Limite	Montante utilizado			
		Corrente	Não corrente		Corrente	Não corrente		
Empréstimos bancários:								
Novo Banco/Montepio Geral (*)	17154.000	-	17154.000	17154.000	-	17154.000	ago-2027	única
Novo Banco (**)	6.000.000	-	6.000.000	6.000.000	-	6.000.000	ago-2027	única
Abanca Corporacion Bancaria (***)	2.295.000	-	2.295.000	2.295.000	-	2.295.000	fev-2026	única
Total de empréstimos		-	25.449.000		-	25.449.000		
Encargos financeiros suportados na emissão de dívida bancária, diferidos		-	(429.572)		-	(470.671)		
		-	25.019.428		-	24.978.329		

Os empréstimos bancários acima referidos vencem juros a taxas normais de mercado e foram contraídos 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".

Este financiamento tem associado dois covenants: (i) relacionado com a proporção do capital em dívida com justo valor dos imóveis (Loan to Value ("LTV")) e (ii) 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.

(\*\*) Como garantia deste financiamento bancário foi efetuada primeira hipoteca sobre o imóvel Mercadona.

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

Este financiamento tem associado dois covenants: (i) relacionado com a proporção do capital em dívida com justo valor dos imóveis (Loan to Value ("LTV")) e (ii) 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 30 de junho de 2022, o LTV e o ICR de ambos os financiamentos foram cumpridos, pelo que se mantém inalterado o plano de reembolso do empréstimo.

A parcela dos financiamentos bancários classificada com não corrente em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 têm o seguinte plano de reembolso:

	30.06.22		31.12.21	
	Reembolso	Juros	Reembolso	Juros
N+2	-	455.254	-	454.017
N+3	-	450.306	-	450.306
N+4	2.295.000	440.377	-	451.543
N+5	-	410.823	2.295.000	421.086
N+6 e seguintes	23.154.000	99.467	23.154.000	303.190
	<u>25.449.000</u>	<u>1.856.227</u>	<u>25.449.000</u>	<u>2.080.142</u>

## 11 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30.06.22	31.12.21
Justo valor dos instrumentos financeiros derivados	773.410	232.900
	<u>773.410</u>	<u>232.900</u>

Os instrumentos financeiros utilizados pelo Grupo, existentes a 30 de junho de 2022, respeitam a um Cap de taxa de juro.

As principais características do instrumento financeiro são as seguintes:

Caixa Geral de Depósitos	Caixa Geral de Depósitos
Montante: 17.154.000 Euros	Montante: 6.000.000 Euros
Cap rate: 2%	Cap rate: 1,5%
Taxa de juro: Euribor a 3 meses	Taxa de juro: Euribor a 3 meses
Maturidade: 04/08/2027	Maturidade: 04/08/2027

Relativamente ao Cap de taxas de juro, os fluxos destes instrumentos financeiros são recebidos pelo Grupo postecipadamente, no final de cada trimestre, caso a correspondente taxa de juro seja superior ao Cap contratado de 2% ou 1,5%. Estes instrumentos financeiros foram contratados por um período a findar em 4 de agosto de 2027, sendo que o montante do capital sobre o qual incidem estes instrumentos “cobrem” 100% do capital em dívida relativamente aos financiamentos bancários contratados mencionado na Nota 10.

No momento da contratação do instrumento financeiro foi pago um prémio global de 39.100 Euros e de 25.300 Euros, respetivamente, sendo estes montantes reconhecidos linearmente na demonstração de resultados, de acordo com o prazo pelo qual os instrumentos financeiros foram contratados.

O justo valor de cada instrumento financeiro foi, à data de 31 de dezembro de 2021, determinado por avaliação efetuada pela entidade bancária com a qual esse derivado foi contratado e à data de 30 de junho de 2022 foi determinado pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra. 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 Portugal e, 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, a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas foi fixada, a partir de 2015 inclusive, em 21%. Relativamente à tributação adicional em sede de imposto sobre o rendimento sobre as pessoas coletivas, artigo 87.º-A do Código do IRC, a tributação mantém-se em 3% para entidades com um lucro tributável entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros; 5% para entidades com um lucro tributável entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros e 9% para entidades com um lucro tributável superior a 35.000.000 Euros.

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

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

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

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

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

Após esta forma de apuramento, recai sobre a matéria coletável sujeita a tributação a taxa geral de IRC atualmente prevista de 21%, não lhes sendo aplicável a derrama municipal nem a derrama estadual.

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

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

A sua subsidiária, é residente em Espanha e enquadra-se no regime fiscal das *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (SOCIMI) desde 1 de janeiro de 2021; de acordo com esse regime e, mediante o cumprimento de alguns requisitos, a taxa de imposto é de 0%. Até 31 de dezembro de 2020 aplicava-se o regime geral cuja taxa de imposto é de 25%.

O Grupo reconhece nas suas demonstrações financeiras consolidadas o efeito fiscal das diferenças temporárias entre ativos e passivos numa base contabilística e fiscal, tendo as mesmas sido reconhecidas em 30 de junho de 2022 com base nas taxas de impostos mencionadas acima.

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

Não foram registados os correspondentes ativos por impostos diferidos por não existirem expectativas concretas da sua recuperação, devido ao regime fiscal das SIGI's em que a Empresa se enquadra. Os prejuízos fiscais gerados pela subsidiária antes da adesão ao regime das SOCIMI (21.851 Euros) só poderão ser usados quando a subsidiária deixar de ser pertencer ao regime das SOCIMI's.

	Prejuízo fiscal	Data limite de utilização
Prejuízos fiscais para os quais não foram registados ativos por impostos diferidos:		
Portugal:		
Gerados em 2020	279.343	2032
Gerados em 2021	380.783	2033
Gerados em 2022	156.098	2034
	<u>816.224</u>	
Espanha:		
Sem limite de data	21.851	
	<u>838.075</u>	

### 13 FORNECEDORES

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30.06.22	31.12.21
Fornecedores	<u>125.174</u>	<u>24.081</u>
	<u>125.174</u>	<u>24.081</u>

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades do Grupo. Em 30 de junho de 2022, 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 do Grupo, os saldos de "Fornecedores" apresentam os seguintes prazos de vencimento:

	30.06.22	31.12.21
Não vencido	<u>-</u>	<u>-</u>
Vencido mas não ajustado	<u>125.174</u>	<u>24.081</u>
0-90 dias	124.824	24.081
90-180 dias	350	-
	<u>125.174</u>	<u>24.081</u>

## 14 OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30.06.22	31.12.21
Corrente:		
Credores por acréscimos de gastos		
Serviços de terceiros a liquidar	166.538	190.941
Imposto municipal sobre imóveis a liquidar	54.258	46.401
Encargos financeiros a liquidar	80.404	80.295
Encargos com pessoal a liquidar	11.429	-
	<u>312.629</u>	<u>317.637</u>
Outros credores		
Outros	8.936	9.212
	<u>8.936</u>	<u>9.212</u>
	<u>321.565</u>	<u>326.849</u>
	<u>321.565</u>	<u>326.849</u>

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

	30.06.22	31.12.21
N+1	321.565	326.849
	<u>321.565</u>	<u>326.849</u>

## 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 do Grupo do ano de 2019 a 2022 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

O Conselho de Administração entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras consolidadas em 30 de junho de 2022.

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 as rubricas de Estado e outros entes públicos apresentavam a seguinte composição:

	30.06.22		31.12.21	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas				
Estimativa de imposto corrente	-	-	-	27
	-	-	-	<u>27</u>
Retenções na fonte efetuadas a terceiros	-	5	-	6.719
Imposto sobre o valor acrescentado	1.319	95.066	149	110.117
Outros	5.624	11.768	-	11.837
	<u>6.943</u>	<u>106.839</u>	<u>149</u>	<u>128.673</u>
	<u>6.943</u>	<u>106.839</u>	<u>149</u>	<u>128.700</u>

## 16 RÉDITO

O rédito reconhecido pelo Grupo nos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021, relativo aos rendimentos das propriedades de investimento, é detalhado como se segue:

	30.06.22	30.06.21
Rendimentos dos contratos de locação:		
Remunerações fixas	1.693.896	1.237.082
	<u>1.693.896</u>	<u>1.237.082</u>

## 17 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos nos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021 são detalhados conforme se segue:

	30.06.22	30.06.21
Fornecimentos e serviços externos	167.836	206.992
Fornecimentos e serviços externos - propriedade de investimento (nota 6)	311.267	254.058
	<u>479.103</u>	<u>461.050</u>

Os fornecimentos e serviços externos relacionados com a atividade operacional no período findo em 30 de junho de 2022 ascenderam a 167.836 Euros, onde se destacam fees administrativos e técnicos no montante de 55.620 Euros, consultoria no montante de 59.987 Euros e auditoria no montante de 16.000 Euros.

## 18 GASTOS COM O PESSOAL

A repartição de gastos com pessoal nos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021, é a seguinte:

	30.06.22	30.06.21
Remunerações	9.500	50
Encargos sobre remunerações	1.929	10
	<u>11.429</u>	<u>60</u>

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 períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021, é a seguinte:

	30.06.22	30.06.21
Imposto municipal sobre imóveis	40.348	6.805
Imposto de Selo	12.415	12.300
Taxas	3.670	-
Outros	-	347
	<u>56.433</u>	<u>19.452</u>

## 20 JUROS E OUTROS GASTOS SIMILARES SUPOSTADOS

A rubrica juros e outros gastos similares suportados reconhecidos nos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021 são detalhados conforme se segue:

	30.06.22	30.06.21
Juros suportados		
Financiamentos bancários	223.916	165.769
Outros gastos similares	60.861	44.421
	<u>284.777</u>	<u>210.190</u>

## 21 LOCAÇÕES OPERACIONAIS

Nas locações operacionais em que o Grupo age como locador, os pagamentos mínimos de locação (remunerações fixas) reconhecidos como rendimentos, durante o período findo em 30 de junho de 2022, ascenderam a 1.693.896 Euros.

Adicionalmente, a 30 de junho de 2022, o Grupo tinha celebrado como locador, contratos de locação operacional, cujos pagamentos mínimos de locação (remunerações fixas) se vencem como se segue:

Vencíveis em N+1	3.432.249
Vencíveis em N+2	3.436.480
Vencíveis em N+3	3.436.480
Vencíveis em N+4	3.436.480
Vencíveis em N+5	3.436.480
Vencíveis após N+5	34.485.994
	<u>51.664.163</u>

## 22 DIVULGAÇÕES

O Conselho de Administração e o Conselho Fiscal da Empresa encontram-se a monitorizar o cumprimento dos requisitos dispostos no Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que regula a criação das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, nomeadamente, os aplicáveis ao Grupo desde a sua condição de SIGI:

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

Adicionalmente, e para a sua subsidiária, é também efetuada uma monitorização do cumprimento dos requisitos dispostos na Lei 11/2009, de 26 de outubro, com as modificações apresentadas na lei 16/2012, de 27 de dezembro e na lei 11/2021, de 9 de julho, que regulam as sociedades por la que se regulam as SOCIMIs.

## 23 RESULTADO POR AÇÃO

O resultado por ação dos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021 foi determinado conforme se segue:

	30.06.22	30.06.21
<b>Resultados:</b>		
Resultado líquido do período	366.985	270.659
<b>Número de ações:</b>		
Número médio ponderado de ações	12.550.000	12.550.000
<b>Resultado por ação</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>

## 24 ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Após encerramento do período findo em 30 de junho de 2022 não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro do Grupo.

## 25 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Estas demonstrações financeiras consolidadas foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 21 de setembro de 2022.

### O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Fernando Moreno Marcos

Jaime Iñigo Guerra Azcona

João Carlos Lélis

Luis Mota Duarte

Vitor Manuel Freitas Duarte

# Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

## BALANÇO EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	NOTAS	30 Junho 2022	31 Dezembro 2021
<b>ATIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Propriedades de investimento	5	51.793.688	52.310.362
Investimentos em empresas do grupo e associadas	7	6.517.100	6.517.100
Participações financeiras - método de equivalência patrimonial	7	88.028	57.814
Instrumentos financeiros derivados	12	773.410	232.900
Total do ativo não corrente		59.172.226	59.118.176
<b>ATIVO CORRENTE:</b>			
Clientes	6	-	65.450
Estado e outros entes públicos	16	5.773	149
Outros créditos a receber	8	56.514	72.340
Diferimentos	9	1.203	7.703
Caixa e depósitos bancários	4	12.693.885	13.909.023
Total do ativo corrente		12.757.375	14.054.665
Total do ativo		71.929.601	73.172.841
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital subscrito	10	12.550.000	12.550.000
Prémios de emissão	10	32.725.596	37.500.000
Reserva legal	10	2.510.000	-
Resultados transitados	10	298.496	(375.852)
Outras variações no capital próprio	10	68.396	(479.085)
Resultado líquido do período	10	366.985	711.911
Total do capital próprio		48.519.473	49.906.974
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Financiamentos obtidos - instituições financeiras	11	22.794.571	22.762.285
Total do passivo não corrente		22.794.571	22.762.285
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Fornecedores	14	124.213	24.081
Outras dívidas a pagar	15	308.386	274.075
Estado e outros entes públicos	16	101.513	124.694
Diferimentos	9	81.445	80.732
Total do passivo corrente		615.557	503.582
Total do passivo		23.410.128	23.265.867
Total do capital próprio e do passivo		71.929.601	73.172.841

O anexo faz parte integrante do balanço em 30 junho de 2022.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

## Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

### DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	30 Junho 2022	30 Junho 2021
Rendimentos de propriedades de investimento	5 e 17	1.555.370	1.149.082
Ganhos/Perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	7	47.913	(74.140)
Fornecimentos e serviços externos	5 e 18	(427.103)	(372.697)
Gastos com o pessoal	19	(11.429)	(60)
Outros rendimentos		2	-
Outros gastos	5 e 20	(25.348)	(19.452)
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>1.139.405</b>	<b>682.733</b>
Gastos de depreciação e de amortização	5	(516.674)	(400.377)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	5	-	177.324
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>622.731</b>	<b>459.680</b>
Juros e gastos similares suportados	21	(255.746)	(188.992)
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>366.985</b>	<b>270.688</b>
Imposto sobre o rendimento do período	13	-	(29)
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>366.985</b>	<b>270.659</b>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados por naturezas do período findo a 30 de Junho de 2022.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

## Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

### DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Reserva legal	Outras variações no capital próprio	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
<b>Posição em 1 de janeiro de 2021</b>		12.550.000	37.500.000	-	(543.885)	(246.663)	(150.139)	49.109.313
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2020		-	-	-	-	(150.139)	150.139	-
<b>Alterações no período</b>								
Efeito da Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial		-	-	-	(20.950)	20.950	-	-
Aumento/diminuição do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	61.283	-	-	61.283
		-	-	-	40.333	20.950	-	61.283
<b>Resultado líquido do período</b>							270.659	270.659
<b>Resultado integral</b>		-	-	-	40.333	20.950	270.659	331.942
<b>Operações com detentores de capital no período</b>								
Custos de Transação		-	-	-	(119.898)	-	-	(119.898)
<b>Posição em 30 de junho de 2021</b>		<u>12.550.000</u>	<u>37.500.000</u>	<u>-</u>	<u>(623.450)</u>	<u>(375.852)</u>	<u>270.659</u>	<u>49.321.357</u>
<b>Posição em 1 de janeiro de 2022</b>		12.550.000	37.500.000	-	(479.085)	(375.852)	711.911	49.906.974
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2021	10	-	-	35.596	-	676.315	(711.911)	-
<b>Alterações no período</b>								
Efeito da Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial		-	-	-	1.967	(1.967)	-	-
Aumento/diminuição do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	545.514	-	-	545.514
		-	-	-	547.481	(1.967)	-	545.514
<b>Resultado líquido do período</b>	10						366.985	366.985
<b>Resultado integral</b>		-	-	-	547.481	(1.967)	366.985	912.499
<b>Operações com detentores de capital no período</b>								
Prémio de emissão	10	-	(2.300.000)	-	-	-	-	(2.300.000)
Constituição de reserva legal	10		(2.474.404)	2.474.404				
<b>Posição em 30 de junho de 2022</b>		<u>12.550.000</u>	<u>32.725.596</u>	<u>2.510.000</u>	<u>68.396</u>	<u>298.496</u>	<u>366.985</u>	<u>48.519.473</u>

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.

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	NOTAS	30 Junho 2022	30 junho 2021
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Recebimentos de clientes		1.637.449	1.114.406
Pagamentos a fornecedores		(311.757)	(397.343)
Pagamentos ao pessoal		(12.334)	(26.666)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		<b>1.313.358</b>	<b>690.397</b>
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(27)	-
Outros recebimentos/pagamentos		(34.295)	116.632
<b>Fluxos das atividades operacionais [1]</b>		<b>1.279.036</b>	<b>807.029</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Investimentos financeiros	7	-	(5.900.000)
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Dividendos		17.699	-
<b>Fluxos das atividades de investimento [2]</b>		<b>17.699</b>	<b>(5.900.000)</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Reduções de prémio de emissão	10	(2.300.000)	-
Juros e gastos similares		(211.873)	(156.967)
<b>Fluxos das atividades de financiamento [3]</b>		<b>(2.511.873)</b>	<b>(156.967)</b>
<b>Varição de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]</b>		<b>(1.215.138)</b>	<b>(5.249.938)</b>
<b>Efeito das diferenças de câmbio</b>			
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	13.909.023	26.506.531
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	12.693.885	21.256.593

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do período findo em 30 de Junho de 2022.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

Anexo às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022

(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 6 imóveis em Portugal, localizados no Porto, Vila Nova de Gaia, Santa Maria da Feira, Covilhã, Faro, Amadora e 1 imóvel em Espanha, localizado em Zaragoza.

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.

A Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou em 11 de março de 2020 uma pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Na sequência desta declaração, o Governo Português adotou medidas excecionais e temporárias para travar 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 impostas pelas autoridades de saúde.

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.

O Conselho de Administração da Empresa prepara semestralmente demonstrações financeiras consolidadas para efeitos de apresentação aos acionistas.

O Conselho de Administração está a acompanhar os recentes acontecimentos resultantes do conflito entre a Ucrânia e a Rússia. A esta data não são exetáveis efeitos diretos significativos na Empresa.

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

## 2. 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 30 de junho de 2022.

## 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 – Cushman & Wakefield, 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:

<u>Ativo</u>	<u>Anos</u>
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, conseqüentemente, 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	
		30-06-2022	31-12-2021
Ativo corrente:			
Clientes	6	-	65.450
Estado e outros entes públicos	16	5.773	149
Outros créditos a receber	8	56.514	72.340
Caixa e depósitos bancários	4	12.693.885	13.909.023
		<u>12.756.172</u>	<u>14.046.962</u>
		<u>12.756.172</u>	<u>14.046.962</u>

#### Passivos financeiros

	Notas	Passivos financeiros registados ao custo amortizado	
		30-06-2022	31-12-2021
Passivo não corrente:			
Financiamentos obtidos - instituições financeiras	11	22.794.571	22.762.285
		<u>22.794.571</u>	<u>22.762.285</u>
Passivo corrente:			
Fornecedores	14	124.213	24.081
Outras dívidas a pagar	15	308.386	274.075
Estado e outros entes públicos	16	101.513	124.694
		<u>534.112</u>	<u>422.850</u>
		<u>23.328.683</u>	<u>23.185.135</u>

### 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 de reversão das diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente aprovadas 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 mesmos 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 – Cushman & Wakefield. 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 expectativas 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.

#### 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 50 pontos percentuais acima 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:

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	<u>+ 50 p.p.</u>	<u>+ 50 p.p.</u>
Resultado líquido (1)	(35.732)	(69.900)
Outras reservas (2)	200.397	104.696

(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 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não foi preparada a análise de sensibilidade das taxas de juro caso as mesmas descessem 50 pontos percentuais uma vez que a Euribor é inferior a 0,5%, 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 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 detalha-se conforme se segue:

	30-06-2022	31-12-2021
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	12.693.885	13.909.023
Total caixa e seus equivalentes	12.693.885	13.909.023
Total caixa e depósitos bancários	12.693.885	13.909.023

A Empresa não possui qualquer saldo de caixa ou equivalente de caixa com restrições de utilização para os exercícios apresentados.

#### 5. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o montante das propriedades de investimento em exploração respeitava a 6 imóveis:

Imóvel	Localização
Armazém Luís Simões	Vila Nova de Gaia (Portugal)
Continente	Covilhã (Portugal)
Continente Modelo	Mozelos (Portugal)
Continente Modelo	Faro (Portugal)
Continente Bom Dia	Porto (Portugal)
Pingo Doce	Amadora (Portugal)

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 21.237 m<sup>2</sup> e compreende supermercados e hipermercados em boas localizações urbanas com contratos de arrendamento de longo prazo, arrendados a operadores líderes no setor em Portugal.

Em fevereiro de 2021, a Empresa concluiu a aquisição de um ativo imobiliário por meio de sua subsidiária Olimpo Sigi España SAU, com sede em Madrid.

Subsequentemente, em agosto de 2021, a Empresa concluiu a aquisição de mais um ativo imobiliário, dando continuidade à execução do plano de negócios da ORES Portugal de acordo com a estratégia definida.

O ativo é um armazém logístico e está localizado em Vila Nova de Gaia, Portugal, com uma área bruta locável total de 21.075 m<sup>2</sup>, e corresponde a um investimento total de 13,15 milhões de euros, realizado com recurso a fundos próprios e a financiamento bancário contratado a uma instituição financeira. O armazém logístico é objeto de um contrato de arrendamento de longa duração com o Grupo Luís Simões.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o movimento ocorrido no valor da propriedade de investimento, foi o seguinte:

	Propriedades de investimento em exploração	
	30-06-2022	31-12-2021
Saldo inicial - quantia bruta	53.541.677	39.430.971
Adições	-	14.110.706
Saldo final - quantia bruta	53.541.677	53.541.677
Saldo inicial - depreciações	(1.231.315)	(333.647)
Depreciações do período	(516.674)	(897.668)
Saldo final - depreciações	(1.747.989)	(1.231.315)
Saldo inicial - perdas por imparidade acumuladas	-	(177.324)
Perdas por imparidade do período	-	177.324
Saldo final - quantia escriturada líquida	51.793.688	52.310.362

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o justo valor dos imóveis detalha-se como se segue:

Imóvel	Localização	Justo valor (Eur)	
		30-06-2022	31-12-2021
Armazém Luís Simões	Vila Nova de Gaia (Portugal)	14.360.000	14.237.000
Continente	Covilhã (Portugal)	12.327.000	12.296.000
Continente Modelo	Mozelos (Portugal)	9.669.000	9.643.000
Continente Modelo	Faro (Portugal)	9.135.000	9.111.000
Continente Bom Dia	Porto (Portugal)	7.406.000	7.387.000
Pingo Doce	Amadora (Portugal)	3.313.000	3.294.000
		56.210.000	55.968.000

A avaliação da propriedade de investimento foi efetuada de acordo com os "Practice Statements" do "RICS Valuation – Global Standards" publicado pelo "The Royal Institution of Chartered Surveyors" ("Red Book"), sedado em Inglaterra, através do método de capitalização.

Decorrente da avaliação efetuada às propriedades de investimento, não foram identificadas perdas por imparidade a 30 de junho de 2022.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o r dito (remunera es fixas) e os gastos operacionais diretos (imposto municipal sobre im veis, seguros, conserva o e repara o, gastos de comercializa o e outros gastos associados   atividade do centro comercial) associados   propriedade de investimento da Empresa, tinham a seguinte composi o:

	30-06-2022	30-06-2021
Rendimentos		
Outros	1.555.370	1.149.082
	<u>1.555.370</u>	<u>1.149.082</u>
Gastos		
Serviços de gestão	19.453	6.812
Serviços de gestão dos ativos (Asset fee)	226.840	128.602
Seguros	34.478	2.064
Serviços de consultoria	73.451	56.724
	<u>354.222</u>	<u>194.203</u>
Imposto municipal sobre imóveis	9.261	6.805
	<u>9.261</u>	<u>6.805</u>
	<u>363.483</u>	<u>201.008</u>

## 6. CLIENTES

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composi o:

	30-06-2022	31-12-2021
Outros	-	65.450
	<u>-</u>	<u>65.450</u>
Total	<u>-</u>	<u>65.450</u>

A exposi o da Empresa ao risco de cr dito   atribu vel  s contas a receber derivadas da sua atividade operacional.

De acordo com a informa o constante do balan o da Empresa, a antiguidade dos saldos de "Clientes"   a seguinte:

	30-06-2022	31-12-2021
Vencido mas não ajustado		
0-30 dias	-	65.450
Total	<u>-</u>	<u>65.450</u>

## 7. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

Em 21 de dezembro de 2020, a Empresa adquiriu 100% do capital da empresa Olimpo SIGI Españã, S.A. (Ex. Faunsdale, SA.) com sede em Madrid, Espanha.

O detalhe da rubrica de partes de capital em subsidiárias em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é o seguinte:

	30-06-2022	31-12-2021
Partes de capital em subsidiárias	88.028	57.814
Prestações acessórias (suplementares)	6.517.100	6.517.100
	<u>6.605.128</u>	<u>6.574.914</u>

O movimento ocorrido no exercício findo em 30 de junho de 2022 foi o seguinte:

	Partes de capital	Prestações acessórias (supl.)	Total
Saldo Inicial	57.814	6.517.100	6.574.914
Aplicação do método de equivalência patrimonial	30.214	-	30.214
	<u>88.028</u>	<u>6.517.100</u>	<u>6.605.128</u>

Subsidiária:	Sede	30-06-2022								31-12-2021	
		Ativo	Passivo	Capital Proprio	Resultado líquido	% detida	Valor aquisição	Proporção no Resultado	Outros	Quantia escriturada	Quantia escriturada
Olimpo SIGI España, S.A.	Madrid	8.858.873	2.253.745	6.605.128	47.913	100%	65.000	47.913	(24.885)	88.028	57.814
		<u>8.858.873</u>	<u>2.253.745</u>	<u>6.605.128</u>	<u>47.913</u>		<u>65.000</u>	<u>47.913</u>	<u>(24.885)</u>	<u>88.028</u>	<u>57.814</u>

## 8. OUTROS CRÉDIOS A RECEBER

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30-06-2022	31-12-2021
Corrente		
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Outros	56.424	72.340
	<u>56.424</u>	<u>72.340</u>
Outros devedores		
Outros	90	-
	<u>90</u>	<u>-</u>
	<u>56.514</u>	<u>72.340</u>
	<u>56.514</u>	<u>72.340</u>

Em 30 de junho de 2022, o montante de 56.514 Euros mencionado na rubrica "Outros" corresponde ao valor a faturar aos arrendatários relativamente ao imposto municipal sobre imóveis do exercício de 2021 e 2022, assim como os montantes suportados com os custos de Asset Fee relativos ao Mercadona a faturar à Olimpo SIGI España, S.A..

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

	30-06-2022	31-12-2021
Não vencido	56.424	72.340
Vencido mas não ajustado		
0-30 dias	90	-
	<u>56.514</u>	<u>72.340</u>

## 9. DIFERIMENTOS

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30-06-2022		31-12-2021	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
<b>Ativos</b>				
Custos financeiros - comissões	1.192	-	7.692	-
Serviços de terceiros pagos antecipadamente	11	-	11	-
	<u>1.203</u>	<u>-</u>	<u>7.703</u>	<u>-</u>
<b>Passivos</b>				
Remunerações mínimas e de espaços debitadas antecipadamente	81.445	-	80.732	-
	<u>81.445</u>	<u>-</u>	<u>80.732</u>	<u>-</u>

## 10. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

### Capital subscrito

Em 30 de junho de 2022, 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:

	30-06-2022	31-12-2021
Sierra Investments Holdings BV	5,13%	5,13%
Bankinter, S.A., Sucursal em Portugal	12,01%	12,01%
Cientes Private Banking	82,86%	82,86%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

A Empresa foi constituída 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

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 5 de maio de 2022, foi transferido para Reserva Legal o montante de € 2.474.404 relativos ao prémio de emissão, assegurando que esta reserva cumpre o limite mínimo previsto do n.º1 do Artº 295º do Código das Sociedades Comerciais. Foi ainda decidido na mesma assembleia um reembolso de ágio de € 2.300.000.

Em 30 de junho de 2022, o prémio de emissão total ascende a € 32.725.596.

### Reserva legal

De acordo como 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.

### Aplicação de resultados

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 5 de maio de 2022, a aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2021, teve a seguinte aplicação:

Resultados transitados	676.315
Reserva Legal	<u>35.596</u>
	<u>711.911</u>

### Outras variações de capital próprio

Em 30 de junho de 2022, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 68.396 Euros. Esta rubrica inclui os custos de transação relativos ao processo de admissão à cotação no Euronext (119.898 Euros negativos), a comissão de assessoria e colocação de capital (515.250 Euros negativos).

### Resultado líquido do período

Em 30 de junho de 2022, a rubrica de resultado líquido positivo do período tem a seguinte decomposição:

Resultado realizado	319.072
Resultado líquido - aplicação do MEP	<u>47.913</u>
	<u>366.985</u>

## 11. FINANCIAMENTOS OBTIDOS

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 os financiamentos bancários tinham o seguinte detalhe:

	30-06-2022			31-12-2021			Último reembolso	Tipo de amortização
	Limite	Montante utilizado		Limite	Montante utilizado			
		Corrente	Não corrente		Corrente	Não corrente		
Empréstimos bancários:								
Montepio Geral	6.861.600	-	6.861.600	6.861.600	-	6.861.600	ago-2027	única
Novo Banco	16.292.400	-	16.292.400	16.292.400	-	16.292.400	ago-2027	única
Total de empréstimos		-	23.154.000		-	23.154.000		
Linhas de crédito de curto prazo		-	-		-	-		
Encargos financeiros suportados na emissão de dívida bancária, diferidos		-	(359.429)		-	(391.715)		
		-	22.794.571		-	22.762.285		

Em 4 de agosto de 2020, foi celebrado um primeiro empréstimo bancário no montante de 17.154.000 Euros, tendo sido celebrado em 18 de agosto de 2021 um segundo empréstimo bancário no montante de 6.000.000 Euros. Ambos os empréstimos vencem juros a taxas normais de mercado e foram contraídos em Euros.

Como garantia destes financiamentos bancários foi efetuada primeira hipoteca sobre os imóveis Continente Modelo Mozelos, Continente Bom Dia Asprela, Continente Covilhã, Continente Modelo Faro e Pingo Doce Reboleira, relativamente ao financiamento de 2020, e sobre o armazém logístico Luís Simões (Vilar de Andorinho), relativamente ao financiamento de 2021. Em ambos os casos, foi ainda efetuada 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.

Foram ainda prestados penhores financeiros das contas bancárias definidas nos respetivos contratos de financiamento e de garantia como contas empenhadas.

Adicionalmente, ambos os financiamentos têm associados dois covenants, um relacionado com a proporção do capital em dívida 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 30 de junho de 2022, o LTV e o ICR foram cumpridos em ambos os casos, pelo que se mantém inalterado o plano de reembolso de ambos os empréstimos.

A parcela dos financiamentos bancários classificada como não corrente em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 têm o seguinte plano de reembolso:

	30-06-2022		31-12-2021	
	Reembolso	Juros	Reembolso	Juros
N+2	-	414.199	-	413.074
N+3	-	409.697	-	409.697
N+4	-	409.697	-	410.823
N+5	-	410.823	-	410.823
N+6 e seguintes	23.154.000	99.467	23.154.000	303.190
	<u>23.154.000</u>	<u>1.743.883</u>	<u>23.154.000</u>	<u>1.947.606</u>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30-06-2022	31-12-2021
Justo valor dos instrumentos financeiros derivados	773.410	232.900
	<u>773.410</u>	<u>232.900</u>

Os instrumentos financeiros utilizados pela Empresa, existentes a 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, respeitam a Caps de taxa de juro.

As principais características dos instrumentos financeiros são as seguintes:

Caixa Geral de Depósitos	Caixa Geral de Depósitos
Montante: 17.154.000 EUR	Montante: 6.000.000 EUR
Cap rate: 2%	Cap rate: 1,5%
Taxa de juro: Euribor a 3 meses	Taxa de juro: Euribor a 3 meses
Maturidade: 04/08/2027	Maturidade: 04/08/2027

Relativamente aos Caps 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 contratado de 2% e 1,5%, respetivamente. 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 dívida relativamente aos mencionados na Nota 10.

No momento da contratação dos instrumentos financeiros foi pago um prémio global de 39.100 Euros e 25.300 Euros, respetivamente, sendo estes montantes reconhecidos linearmente na demonstração de resultados, de acordo com o prazo pelo qual os instrumentos financeiros foram contratados.

O justo valor de cada instrumento financeiro foi, à data de 31 de dezembro de 2021, determinado por avaliação efetuada pela entidade bancária com a qual esse derivado foi contratado. Foram adicionalmente efetuados pelo departamento de tesouraria do Grupo, testes ao justo valor destes instrumentos financeiros derivados, no sentido de validar o justo valor determinado por aquelas entidades. 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.

### 13. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

Em resultado das alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014 de 31 de dezembro, que alterou o artigo 87.º do Código do IRC, 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 30 de junho de 2022 com base na taxa de imposto de 21%.

O gasto com impostos sobre o rendimento nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 é detalhado conforme se segue:

	30-06-2022	30-06-2021
Imposto corrente	-	29
	-	29

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 expectativas 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	279.343	2032
Gerados em 2021	380.783	2033
Gerados em 2022	156.098	2034
	816.224	

## 14. FORNECEDORES

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	30-06-2022	31-12-2021
Fornecedores	124.213	24.081
	124.213	24.081

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades da Empresa. Em 30 de junho de 2022, 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:

	30-06-2022	31-12-2021
Vencido mas não ajustado	124.213	24.081
0-90 dias	124.213	24.081
	124.213	24.081

## 15. OUTRAS DIVIDAS A PAGAR

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Corrente:		
Credores por acréscimos de gastos		
Serviços de terceiros a liquidar	160.427	145.213
Imposto municipal sobre imóveis a liquidar	54.258	46.401
Encargos financeiros a liquidar	73.335	73.250
Gastos com o pessoal a liquidar	<u>11.429</u>	<u>-</u>
	<u>299.449</u>	<u>264.864</u>
Outros credores		
Gastos com pessoal	-	-
Outros	<u>8.937</u>	<u>9.211</u>
	<u>8.937</u>	<u>9.211</u>
	<u>308.386</u>	<u>274.075</u>
	<u>308.386</u>	<u>274.075</u>

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

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
N+1	<u>308.386</u>	<u>274.075</u>
	<u>308.386</u>	<u>274.075</u>

## 16. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa do ano de 2019 a 2022 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

A Administração da Empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 as rubricas de Estado e outros entes públicos apresentavam a seguinte composição:

	30-06-2022		31-12-2021	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas	-	(2)	-	27
Retenções na fonte efetuadas a terceiros	-	-	-	6.710
Imposto sobre o valor acrescentado	149	89.746	149	106.120
Outros	5.624	11.769	-	11.837
	<u>5.773</u>	<u>101.515</u>	<u>149</u>	<u>124.667</u>
	<u>5.773</u>	<u>101.513</u>	<u>149</u>	<u>124.694</u>

## 17. RÉDITO

O rédito reconhecido pela Empresa nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, relativo aos rendimentos das propriedades de investimento, é detalhado como se segue:

	30-06-2022	30-06-2021
Rendimentos dos contratos de locação com os lojistas:		
Outros	1.555.370	1.149.082
	<u>1.555.370</u>	<u>1.149.082</u>

## 18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos em 30 de junho de 2022 e 2021 são detalhados conforme se segue:

	30-06-2022	30-06-2021
Fornecimentos e serviços externos - condominio	72.881	178.494
Fornecimentos e serviços externos - propriedade de investimento	354.222	194.203
	<u>427.103</u>	<u>372.697</u>

Os fornecimentos e serviços externos relacionados com a atividade operacional no exercício findo em 30 de junho de 2022 ascenderam a 72.881 Euros, onde se destacam fees administrativos no montante de 39.572 Euros, serviços legais no montante de 9.366 Euros e auditoria no montante de 11.200 Euros.

## 19. GASTOS COM O PESSOAL

A repartição de gastos com pessoal nos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021, é a seguinte:

	30-06-2022	30-06-2021
Remunerações	9.500	50
Encargos sobre remunerações	1.929	10
	<u>11.429</u>	<u>60</u>

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

## 20. OUTROS GASTOS

A repartição de outros custos nos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021, é a seguinte:

	30-06-2022	30-06-2021
Imposto municipal sobre imóveis	9.261	6.805
Taxas	3.672	-
Outros	12.415	12.647
	<u>25.348</u>	<u>19.452</u>

## 21. JUROS E OUTROS GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

A rubrica juros e outros gastos similares suportados reconhecidos nos períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021 são detalhados conforme se segue:

	30-06-2022	30-06-2021
Juros suportados		
Financiamentos bancários	203.723	150.931
Outros gastos similares	52.023	38.061
	<u>255.746</u>	<u>188.992</u>

## 22. 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 30 de junho de 2022 e de 2021, ascenderam a 1.555.370 Euros e 1.149.082 Euros, respetivamente.

Adicionalmente, em 30 de junho de 2022, 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	3.148.186
Vencíveis em N+2	3.152.416
Vencíveis em N+3	3.152.416
Vencíveis em N+4	3.152.416
Vencíveis em N+5	3.152.416
Vencíveis após N+5	33.748.781
	<u>49.506.631</u>

## 23. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas nos exercícios de 2022 e 2021, são detalhados como se segue:

2722CCP

	Saldos					
	Outros créditos a receber		Dívidas a pagar		Outros ativos e passivos correntes	
	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2022	31-12-2021
Sierra Portugal, S.A.	-	-	20.213	(49.182)	(61.233)	-
Bankinter, S.A., Sucursal em Portugal	-	-	63.673	(46.803)	(1.369)	-
Modelo Continente Hipermercados, SA	-	-	-	(56.411)	39.979	-
MDS - Corretor de Seguros, SA	-	-	20.217	(1.400)	(9.723)	-
Olimpo SIGI España, S.A.	-	-	-	(8.908)	9.424	-
	-	-	<u>104.103</u>	<u>(162.704)</u>	<u>(22.922)</u>	-

	Transações					
	Prestação de serviços e outros rendimentos		Serviços obtidos		Gastos de financiamento	
	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2022	30-06-2021
Sierra Portugal, S.A.	-	-	172.708	272.747	-	-
Bankinter, S.A., Sucursal em Portugal	-	-	122.540	97.973	-	-
Modelo Continente Hipermercados, SA	1.066.117	2.114.787	-	-	-	-
Sonae Holdings, SA	-	-	-	120	-	-
Olimpo SIGI España, S.A.	-	-	(19.686)	(33.963)	-	-
	<u>1.066.117</u>	<u>2.114.787</u>	<u>275.562</u>	<u>336.877</u>	-	-

## 24. DIVULGAÇÕES

O Conselho de Administração e o Conselho Fiscal da Empresa encontram-se a monitorizar o cumprimento dos requisitos dispostos no Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que regula a criação das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, sendo que os limites definidos nos n.º 1 e 4 do artº.8, são aferidos em relação aos valores verificados apresentados nas suas contas consolidadas:”

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

## 25. RESULTADO POR AÇÃO

O resultado por ação do exercício findo em 30 de junho de 2022 e 2021 foi determinado conforme se segue:

	30-06-2022	30-06-2021
<b>Resultados:</b>		
Resultado líquido do período	366.985	270.659
<b>Número de ações:</b>		
Número médio ponderado de ações	12.550.000	12.550.000
<b>Resultado por ação</b>	<u>0,03</u>	<u>0,02</u>

## 26. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

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

## 27. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 21 de setembro de 2022.

### O CONTABILISTA CERTIFICADO

---

Helena Cristina Rebocho dos Santos Fonseca  
(CC nº 12421)

### O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

---

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

---

Luís Filipe Mota Duarte

---

Fernando Moreno Marcos

---

Jaime Iñigo Guerra Azcona

---

João Carlos Vilaça de Faria Lelis

---

Vitor Manuel Freitas Duarte

## RELATÓRIO DE REVISÃO LIMITADA DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E INDIVIDUAIS

### Introdução

Efetuámos uma revisão limitada das demonstrações financeiras consolidadas e individuais anexas da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. (“Entidade”), e sua subsidiária (“o Grupo”), que compreendem o balanço consolidado e individual em 30 de junho de 2022 (que evidencia um total de 74.173.923 euros e 71.929.601 euros, respetivamente, e um total de capital próprio consolidado e individual de 48.519.473 euros, incluindo um resultado líquido consolidado e individual de 366.985 euros), as demonstrações consolidadas e individuais dos resultados por naturezas, das alterações no capital próprio consolidado e individual e dos fluxos de caixa consolidados e individuais relativas ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2022, e o anexo às demonstrações financeiras consolidadas e individuais que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

### Responsabilidades do órgão de gestão

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação de demonstrações financeiras consolidadas e individuais que apresentem de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada e individual, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa consolidados e individuais da Entidade de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração contidos nas Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística, e a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro.

### Responsabilidades do auditor

A nossa responsabilidade consiste em expressar uma conclusão sobre as demonstrações financeiras consolidadas e individuais anexas. O nosso trabalho foi efetuado de acordo com as normas internacionais de revisão limitada de demonstrações financeiras 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 e individuais, como um todo, não estão preparadas em todos os aspetos materiais de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração contidos nas Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

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



“Deloitte” 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](http://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



IS 756106

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

## **Conclusão**

Com base no trabalho efetuado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as demonstrações financeiras consolidadas e individuais anexas não apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. em 30 de junho de 2022, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período de seis meses findo naquela data de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração contidos nas Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Lisboa, 21 de setembro de 2022

---

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

## **Relatório e Parecer do Conselho Fiscal da Olimpo Real Estate Portugal, 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 e individuais, da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2022, 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 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 o Balanço em 30 de junho de 2022, 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 e do grupo.

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

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que as Demonstrações financeiras consolidadas e individuais apresentadas 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.

### **PARECER**

Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de opinião que estão reunidas as condições para que sejam aprovados, o balanço em 30 de junho de 2022, a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2022 e o correspondente anexo;

Maia, 21 de setembro de 2022

Ana Isabel Lourenço  
Presidente

Carlos Pereira da Silva  
Vogal

Sónia Costa Matos  
Vogal