

RELATÓRIO DE GESTÃO ÚNICO

Senhores Acionistas:

No cumprimento das obrigações legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V. Exas o Relatório e Contas referentes ao exercício de 2022.

1 INTRODUÇÃO

A Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. ("Empresa") foi constituída durante o exercício de 2019. A Empresa é, atualmente, a empresa-mãe de um grupo de duas empresas ("Grupo"). Em 31 de dezembro de 2022, o capital subscrito da sociedade era detido como segue:

	31.12.22	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%
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

O Conselho de Administração tem definido por escrito os principais princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas para algumas áreas, como sejam a cobertura de risco de liquidez, risco de crédito e risco de taxa de juro.

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

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

2 ATIVIDADE DO GRUPO

No dia 28 de novembro de 2022, o Grupo deu continuidade ao processo de expansão do seu portfólio de ativos através da aquisição da empresa Investabroad 5, S.A., que possui 3 imóveis localizados na Guarda, Cantanhede e Ponte Lima.

A área total do portfólio adquirido é de 14.653 m² e compreende hipermercados localizados em boas localizações urbanas com contratos de arrendamento de longo prazo, arrendados à Modelo Continente Hipermercados, S.A.. O investimento total foi de 26,2 milhões de euros.

À data de 31 de dezembro de 2022, o Grupo detém um portfólio de 9 ativos de alto nível, dos quais 8 estão localizados em Portugal (no Porto, Santa Maria da Feira, Covilhã, Faro, Amadora, Guarda, Cantanhede e Ponte de Lima) e 1 localizado em Espanha (Zaragoza).

Durante o exercício de 2022, o rendimento gerado pelos ativos detidos pelo Grupo foi de 3.540.239 Euros (2021: 2.807.412 Euros), dos quais 1.587.431 Euros correspondem ao rendimento gerado pelos 3 ativos adquiridos em 2022. Ainda assim, expurgando o efeito dos ativos adquiridos, o Grupo registou um aumento de 21% no seu rendimento em comparação com o mesmo portfólio detido a 31 de dezembro de 2021.

Os ativos do tipo hipermercados/supermercados concentram atualmente 77,6% do rendimento, proporcionando à carteira uma elevada solidez, dado que a sua atividade é considerada essencial. Os restantes 22,4% correspondem ao ativo logístico localizado em Vila Nova de Gaia e operado por Luís Simões.

A avaliação agregada da carteira, efetuada por uma entidade especializada independente a 31 de dezembro de 2022, é de 89.244.000 Euros (2021: 61.278.000 Euros), dos quais 27.935.000 Euros correspondem aos 3 novos ativos adquiridos no ano de 2022. Ainda assim, expurgando o efeito dos novos ativos, o Grupo registou um ligeiro aumento na valorização dos imóveis de 0,1%, quando comparado com a mesma carteira de dezembro de 2021.

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

A estratégia definida pelo Conselho de Administração estabelece um nível máximo de alavancagem de 60% para todos os investimentos do Grupo. Assim, no ano de 2020, foi celebrado um empréstimo hipotecário com duas instituições financeiras com o objetivo de facilitar a execução do plano de negócios do Grupo no que diz respeito a futuras aquisições, bem como para fazer face às necessidades de tesouraria normais. Trata-se de um empréstimo com prazo de 7 anos no valor de 17.154.000 Euros.

Em 2021, foram assinados dois empréstimos hipotecários com duas entidades financeiras. O primeiro deles com prazo de 5 anos no valor de 2.295.000 Euros e o segundo com um prazo de 6,1 anos no valor de 6.000.000 Euros.

Em 2022, com a aquisição da Investabroad 5, S.A., o Grupo celebrou um novo contrato de financiamento com o Novo Banco, S.A. no montante de 13.100.000 Euros e com data de reembolso em 4 de agosto de 2027.

À data de 31 de dezembro de 2022, o Grupo dispõe de um montante total de financiamento bancário correspondente a 38.549.000 Euros (2021: 25.449.000 Euros), o que equivale a um rácio de 42,4% (2021: 33,7%) sobre o valor total do seu ativo consolidado.

Mais se informa que nos termos da alínea b) do n.º 5 do Art.º 66.º do Código das Sociedades Comerciais, não ocorreram factos relevantes após o fecho do exercício.

3 PERSPETIVAS FUTURAS

Portugal:

O enquadramento internacional e financeiro mais desfavorável, a manutenção da confiança em valores muito baixos, bem como a subida da inflação e o seu impacto sobre o poder de compra das famílias, projetam um crescimento do PIB português em 2023 para 1,5%, inferior ao registado em 2022 de 6.8%.

A inflação, medida pela variação do IHPC, aumentou ao longo de 2022 de forma mais rápida e persistente do que o esperado, situando-se em 7.8% no ano. Excluindo os bens energéticos, os preços no consumidor cresceram 6.5% em 2022. Este aumento da inflação em 2022 reflete, em larga medida, os impactos da guerra entre a Rússia e a Ucrânia sobre os bens energéticos e alimentares, que se propagaram, posteriormente, para as restantes categorias de bens e de serviços. Após um período de forte inflação é expectável que o abrandamento da atividade mundial e a dissipação dos constrangimentos nas cadeias de fornecimento contribuirão para atenuar as pressões inflacionistas externas ao longo de 2023, projetando-se uma redução da inflação para 5.4% em 2023.

O consumo privado registou um forte crescimento em 2022 (5.9%), em resultado da eliminação das restrições associadas à pandemia. Em 2023, espera-se uma estagnação do consumo privado (0.2%) associado aos menores níveis de poupança, ao aumento do serviço da dívida e à baixa confiança dos consumidores.

Por seu turno, o consumo público cresceu 2.0% em 2022, desacelerando face ao ano anterior (4.6%), o que é explicado pela redução dos efeitos associados à pandemia, incluindo um menor crescimento do emprego nas administrações públicas. Para o ano 2023, o consumo público deverá apresentar uma desaceleração gradual que decorre da estabilização do emprego nas administrações públicas.

A taxa de desemprego diminuiu em 2022 para 5.9%, um valor historicamente baixo, estimando-se que o mercado de trabalho se encontre próximo do pleno emprego. Apesar do abrandamento da atividade esperada para 2023, projeta-se uma estabilização da taxa de desemprego em 2023 em níveis muito reduzidos, num contexto de escassez de mão de obra.

O investimento desacelerou 1.3% em 2022, explicado pelo adiamento de projetos num contexto de elevada incerteza, restrições da oferta, aumento dos custos de produção, agravamento das condições de financiamento e abrandamento da procura. A tendência é de evolução positiva para os próximos anos, projetando-se crescimentos de 2.9% em 2023 e de 4.9%, em média, em 2024-25.

Espanha:

A partir do terceiro trimestre de 2022, a taxa de crescimento da economia espanhola registou um abrandamento substancial, devido à combinação de um conjunto de fatores globais, nomeadamente a crise energética, a inflação elevada e persistente, à restrição da política monetária e à quebra generalizada da confiança dos agentes económicos. Em 2023, a previsão é de que haja uma desaceleração do crescimento do PIB em 1,5%, em comparação com os 5,5% registados em 2022, devido à contínua influência dos fatores mencionados anteriormente.

Em 2022, a inflação aumentou significativamente para 8,4% devido às restrições causadas na cadeia de abastecimento pela pandemia e que foram agravadas pelos impactos da guerra entre a Rússia e a Ucrânia na energia e nos bens alimentares. Embora seja expectável que em 2023 a inflação se mantenha elevada (3,9%), existe a expectativa de que as restrições na política monetária e que as políticas públicas adotadas em Espanha, como a redução do IVA sobre determinados produtos, permitirão abrandar a pressão inflacionária. No entanto, é expectável que nos anos seguintes haja um abrandamento gradual para um nível de 1,2% em 2025.

A elevada inflação e o aumento das taxas irão afetar o crescimento do consumo privado em 2023 (1,2%), quando comparado com o crescimento acelerado que se registou em 2022 (4,3%) justificado pela eliminação das restrições associadas à pandemia. No entanto, prevê-se que nos próximos anos o consumo privado aumente, antevendo-se um crescimento anual de 2,2% em 2025.

Em 2022, o consumo público foi moderado devido à redução das despesas relacionadas com a pandemia, mas é expectável que em 2023 volte a recuperar e que atinja um crescimento de 1,9% e que estabilize nos próximos anos.

A taxa de desemprego diminuiu para 12,9%, em 2022, mas, ainda assim, os valores continuam acima da média da União Europeia (6,2%). Embora, a taxa de desemprego seja a mais baixa dos últimos 10 anos é expectável que em 2023 aumente ligeiramente (13,3%), devido ao abrandamento da atividade económica, mas que nos anos seguintes diminua gradualmente.

Em 2022, o investimento cresceu 4,3%, registando, assim, uma forte recuperação dos últimos dois anos, que foram fortemente impactados pelos efeitos da pandemia. Ainda assim, prevê-se que em 2023 o investimento diminua (0,6%) devido ao expectável adiamento de projetos em contexto de elevada incerteza, às restrições na cadeia de abastecimento, ao aumento dos custos de produção, ao agravamento das condições financeiras e à diminuição da procura. Porém, para os próximos anos, a tendência é de que haja uma evolução positiva projetando-se, em média, um crescimento de 4,2%, entre 2024-25.

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

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

4 BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

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

- O seu Ativo Líquido ascende a 90.975.713 Euros.
- O Passivo totaliza 41.320.507 Euros.
- Os Capitais Próprios positivos ascendem a 49.655.206 Euros.
- O resultado operacional positivo ascende a 603.254 Euros.

5 DEMAIS INFORMAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

O Conselho de Administração informa, que não concedeu quaisquer autorizações nos termos do n.º 1 do Artº 397.º do Código das Sociedades Comerciais.

Durante o exercício de 2022 não foram adquiridas nem alienadas ações próprias.

Durante o exercício de 2022 não foram concedidas autorizações para negócios entre a Empresa e os seus administradores, no âmbito da alínea e) do n.º 5 do artigo 66º do Código das sociedades.

6 RESULTADOS E SUA APLICAÇÃO

O resultado líquido da sociedade no exercício de 2022 é positivo no montante de € 603.253,98 e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Dividendos: 504.646,91 Euros
- Resultados transitados: 98.607,07 Euros

Adicionalmente, propomos uma distribuição de Reservas Livres, afetas à rubrica de Resultados Transitados (de acordo com o estabelecido na Lei, nomeadamente nos 31º a 34º do Código das Sociedades Comerciais), no montante de:

- Reservas Livres: 279.513,20 Euros

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

- Reembolso de ágio: 3.216.000 Euros.

7 NOTAS FINAIS

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

Maia, 9 de março de 2023

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Luis Mota Duarte

Fernando Moreno Marcos

Jaime Iñigo Guerra Azcona

João Carlos Vilaça de Faria Lélis

Vitor Manuel Freitas Duarte

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

BALANÇO CONSOLIDADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31 dezembro 2022	31 dezembro 2021
ATIVO NÃO CORRENTE:			
Propriedades de investimento	6	82.739.142	57.612.952
Goodwill	7	2.251.335	-
Instrumentos financeiros derivados	12	1.708.189	232.900
Total do ativo não corrente		<u>86.698.666</u>	<u>57.845.852</u>
ATIVO CORRENTE:			
Clientes		162.770	65.450
Estado e outros entes públicos	16	12.666	149
Outros créditos a receber	8	86.688	81.996
Diferimentos	9	21.189	7.703
Caixa e depósitos bancários	4	3.993.734	17.444.515
Total do ativo corrente		<u>4.277.047</u>	<u>17.599.813</u>
Total do ativo		<u>90.975.713</u>	<u>75.445.665</u>
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
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	279.513	(396.802)
Outras variações no capital próprio	10	986.843	(458.135)
Resultado líquido do período	10	603.254	711.911
Total do capital próprio		<u>49.655.206</u>	<u>49.906.974</u>
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Financiamentos obtidos - instituições financeiras	11	37.985.634	24.978.329
Outras dívidas a pagar	15	883	-
Passivos por impostos diferidos	13	2.274.405	-
Total do passivo não corrente		<u>40.260.922</u>	<u>24.978.329</u>
PASSIVO CORRENTE:			
Fornecedores	14	43.837	24.081
Adiantamentos de clientes		197	-
Outras dívidas a pagar	15	743.422	326.849
Estado e outros entes públicos	16	190.684	128.700
Diferimentos	9	81.445	80.732
Total do passivo corrente		<u>1.059.585</u>	<u>560.362</u>
Total do passivo		<u>41.320.507</u>	<u>25.538.691</u>
Total do capital próprio e do passivo		<u>90.975.713</u>	<u>75.445.665</u>

O anexo faz parte integrante do balanço consolidado em 31 dezembro de 2022.

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31 dezembro 2022	31 dezembro 2021
Rendimentos de propriedades de investimento	6 e 17	3.540.239	2.807.412
Fornecimentos e serviços externos	18	(1.049.993)	(810.345)
Gastos com o pessoal	19	(22.857)	(22.917)
Outros rendimentos		31.710	18.563
Outros gastos	20	(98.416)	(78.685)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		2.400.683	1.914.028
Gastos de depreciação e de amortização	6 e 7	(1.078.165)	(897.668)
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	6	-	177.324
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		1.322.518	1.193.684
Juros e gastos similares suportados	21	(708.424)	(481.746)
Resultado antes de impostos		614.094	711.938
Imposto sobre o rendimento do período	13	(10.840)	(27)
Resultado líquido do período		603.254	711.911

O anexo faz parte integrante da demonstração consolidada dos resultados por naturezas do período findo em 31 de dezembro de 2022.

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 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	-
Alterações no período								
Aumento/(diminuição) do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	205.648	-	-	205.648
		-	-	-	205.648	-	-	205.648
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	711.911	711.911
Resultado integral		-	-	-	205.648	-	711.911	917.559
Operações com detentores de capital no período								
Custos de transação		-	-	-	(119.898)	-	-	(119.898)
Posição em 31 de dezembro de 2021		<u>12.550.000</u>	<u>37.500.000</u>	<u>-</u>	<u>(458.135)</u>	<u>(396.802)</u>	<u>711.911</u>	<u>49.906.973</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	10	-	-	35.596	-	676.315	(711.911)	-
Alterações no período								
Aumento/(diminuição) do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura	10	-	-	-	1.485.296	-	-	1.485.296
Imposto diferido associado ao aumento/(diminuição) do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	(40.318)	-	-	(40.318)
		-	-	-	1.444.978	-	-	1.444.978
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	603.254	603.254
Resultado integral		-	-	-	1.444.978	-	603.254	2.048.232
Operações com detentores de capital no período								
Prémios de emissão	10	-	(2.300.000)	-	-	-	-	(2.300.000)
Constituição de reserva legal	10	-	(2.474.404)	2.474.404	-	-	-	-
Posição em 31 de dezembro de 2022		<u>12.550.000</u>	<u>32.725.596</u>	<u>2.510.000</u>	<u>986.843</u>	<u>279.513</u>	<u>603.254</u>	<u>49.655.206</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 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31 dezembro 2022	31 dezembro 2021
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:			
Recebimentos de clientes		3.441.918	2.760.511
Pagamentos a fornecedores		(905.900)	(819.864)
Pagamentos ao pessoal		(22.921)	(37.189)
Caixa gerada pelas operações		2.513.097	1.903.458
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(27)	-
Outros recebimentos/pagamentos		(19.633)	206.349
Fluxos das atividades operacionais [1]		2.493.437	2.109.807
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos financeiros	5	(12.964.484)	-
Propriedade de Investimento		-	(18.903.296)
Fluxos das atividades de investimento [2]		(12.964.484)	(18.903.296)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos outras entidades		-	8.295.000
Reduções de capital e outros instrumentos de capital próprio	10	(2.300.000)	-
Juros e gastos similares		(680.734)	(622.705)
Fluxos das atividades de financiamento [3]		(2.980.734)	7.672.295
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		(13.451.781)	(9.121.194)
Efeito das diferenças de câmbio		-	-
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	17.444.515	26.565.709
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	3.992.734	17.444.515

O anexo faz parte integrante da demonstração consolidada dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2022.

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. e subsidiárias

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas
para o período findo em 31 de dezembro 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. A Empresa é, atualmente, a empresa-mãe de um grupo de duas 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 9 imóveis, 8 localizados em Portugal (no Porto, Santa Maria da Feira, Covilhã, Faro, Amadora, Guarda, Cantanhede e Ponte de Lima) 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 ano de 2022 ficou marcado pelo conflito entre a Ucrânia e a Rússia, o Conselho de Administração está a acompanhar os acontecimentos resultantes desse conflito, sendo que, a esta data não são expectáveis efeitos diretos significativos na Empresa.

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

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

2 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 nº 158/2009, de 13 de julho, republicado pelo Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho, e de acordo com a nova estrutura conceptual, Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (“NCRF”) e Normas Interpretativas (“NI”) aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 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 das suas subsidiárias, consideradas para efeitos da preparação das demonstrações financeiras consolidadas anexas, são referidas a 31 de dezembro de 2022, tendo-se, sempre que aplicável, procedido à uniformização prévia das políticas contabilísticas de forma a assegurar a sua consistência com as políticas contabilísticas do Grupo abaixo descritas.

Em obediência ao disposto no artigo 6 do Decreto-lei nº 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 pelas subsidiárias 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 as subsidiárias reportam 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 – em 31 de dezembro de 2022 e 2021 - 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 à data de aquisição, tendo por base uma vida útil de 50 anos:

<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 Goodwill

O *goodwill* representa, na data de aquisição, o excesso do custo de aquisição, face ao justo valor líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes da subsidiária adquirida. Após o reconhecimento inicial a adquirente deve mensurar o *goodwill* pelo custo menos amortizações acumuladas, menos eventuais perdas por imparidade acumuladas. O *goodwill* deve ser amortizado no seu período de vida útil (ou em 10 anos caso a vida útil não possa ser estimada com fiabilidade).

A adquirente deve testar o *goodwill* quanto a imparidade se os acontecimentos ou alterações nas circunstâncias indicarem que possa existir indícios de imparidade. Para efeitos da realização do teste à imparidade, o *goodwill* deve ser alocado às unidades geradoras de fluxos de caixa mais elementares a que o mesmo pertença e comparado com os fluxos de caixa futuros gerados pela mesma.

Os ganhos ou perdas apuradas decorrentes da venda da participação numa entidade, incluem o valor do *goodwill* referente à mesma.

A taxa de depreciação utilizada tem por base a vida útil estimada na data de aquisição da propriedade de investimento respetiva (Nota 3.3):

<u>Ativo</u>	<u>Anos</u>
Goodwill	43

3.5 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 seus equivalentes

Os montantes incluídos na rubrica de “Caixa e seus equivalentes” 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.

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, 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	31.12.22			31.12.21		
		Derivados de cobertura	Ativos financeiros registados ao custo amortizado	Total	Derivados de cobertura	Ativos financeiros registados ao custo amortizado	Total
Ativos não correntes							
Instrumentos financeiros derivados	12	1 708 189	-	1 708 189	232 900	-	232 900
		1 708 189	-	1 708 189	232 900	-	232 900
Ativos correntes							
Clientes		-	162 770	162 770	-	65 450	65 450
Estados e outros entes públicos	16	-	12 666	12 666	-	149	149
Outros créditos a receber	8	-	97 275	97 275	-	81 996	81 996
Caixa e depósitos bancários	4	-	3 993 734	3 993 734	-	17 444 515	17 444 515
		-	4 266 445	4 266 445	-	17 592 110	17 592 110
		1 708 189	4 266 445	5 974 634	232 900	17 592 110	17 825 010

Passivos financeiros

	Notas	31.12.22		31.12.21	
		Passivos financ. registados ao custo amortizado			
Passivos não correntes					
Financ. obtidos - instituições financeiras	11	37 985 634	24 978 329		
Outras dívidas a pagar	15	883	-		
		37 986 517	24 978 329		
Passivos correntes					
Fornecedores	14	43 837	24 081		
Outras dívidas a pagar	15	754 009	326 849		
Estados e outros entes públicos	16	190 684	128 700		
		988 530	479 630		
		38 975 047	25 457 959		

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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 3.6).

3.12 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.

3.13 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.

3.14 Política de gestão de risco

No desenvolvimento da sua atividade o Grupo encontra-se exposto a uma variedade de riscos: risco de mercado (incluindo risco de taxa de câmbio), e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo é focado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e procura minimizar os efeitos adversos que daí advêm para o seu desempenho financeiro.

A gestão de risco do Grupo é controlada pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra (no qual o Grupo se insere) em conjunto com o Bankinter, S.A., 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 variasse 100 pontos base (2021: 50 pontos base) acima e abaixo e todas as variáveis se mantivessem constantes, pressuposto pouco provável de ocorrer dada a correlação das taxas de juro com outras variáveis, o impacto nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo seria como segue:

	31.12.22		31.12.21	
	+ 100 p.p.	- 100 p.p.	+ 50 p.p.	- 25 p.p.
Resultado líquido (1)	(212,954)	63,553	(100,298)	n.a.
Outras reservas (2)	1,196,200	(1,141,545)	135,092	n.a.

(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 31 de dezembro de 2021, não foi preparada a análise de sensibilidade das taxas de juro caso as mesmas descessem 25 pontos base atendendo à taxa Euribor desse período.

3.15 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 31 de dezembro de 2022 e 2021 detalha-se conforme se segue:

	31.12.22	31.12.21
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	3 953 966	17 444 515
Depósitos a prazo	38 768	-
Total caixa e seus equivalentes	3 992 734	17 444 515
Cauções de lojistas	1 000	-
Total caixa e depósitos bancários	3 993 734	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 31 de dezembro 2022 e 31 de dezembro de 2021 a Empresa é detida como se segue:

	31.12.22	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 31 de dezembro de 2022, com a aquisição de 100% da empresa Investabroad 5, S.A., com sede na Maia, Porto, o Grupo passou a incluir na sua consolidação, além da empresa-mãe e da Olimpo SIGI España, S.A. com sede em Madrid, Espanha, a empresa adquirida. Em 31 de dezembro de 2021 a única empresa incluída na consolidação, além da empresa-mãe, era a Olimpo SIGI España, S.A..

5.2 Aquisição de empresas

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

A 28 de novembro de 2022, a Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. adquiriu 100% do capital social da subsidiária Investabroad 5, S.A. pelo valor de 13.484.843 Euros. O efeito da aquisição da entidade, foi como se segue:

		2022
		Aquisições
		Investabroad 5, S.A.
Caixa e equivalentes de caixa	(I)	520 359
Propriedades de investimento (Nota 6)		26 200 000
Outros ativos		24 820
Empréstimos bancários - não corrente (Nota 11)		(13 100 000)
Passivos por impostos diferidos (Nota 13)		(2 223 256)
Outros passivos não correntes		(883)
Dívidas a pagar e outros passivos - correntes		<u>(191 887)</u>
Ativos e passivos identificáveis à data da aquisição		11 229 153
Goodwill:		
Reconhecido como ativo (Nota 7)		2 255 690
Valor da compra	(II)	<u>13 484 843</u>
Fluxo de caixa líquido	(II-I)	<u>12 964 484</u>

5.3 Transações entre partes relacionadas

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

	Saldos			
	Clientes e outros créditos a receber		Dívidas a pagar	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Sierra Portugal, S.A.	-	-	82,705	65,856
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.	-	-	279	121
Bankinter, S.A. - sucursal em Portugal	-	-	62,683	46,803
Modelo Continente Hipermercados, SA	246,677	56,411	-	-
MDS - Corretor de Seguros, SA	-	-	-	1,400
	<u>246,677</u>	<u>56,411</u>	<u>145,667</u>	<u>114,180</u>

	Transações			
	Prestação de serviços e outros rendimentos		Serviços obtidos	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Sierra Portugal, S.A.	-	-	355 607	272 747
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.	-	-	33 557	32 339
Bankinter, S.A. - sucursal em Portugal	-	-	243 145	97 973
Sonae Holdings, SA	-	-	-	120
Modelo Continente Hipermercados, SA	<u>2 281 756</u>	<u>2 114 787</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2 281 756</u>	<u>2 114 787</u>	<u>632 309</u>	<u>403 179</u>

6 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

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

	31.12.22		31.12.21	
	Propriedades de investimento em exploração	Propriedades de investimento em desenvolvimento	Propriedades de investimento em exploração	Propriedades de investimento em desenvolvimento
Saldo inicial - quantia bruta	58 844 267	-	39 430 971	632 000
Adições / transferências	26 200 000	-	19 413 296	(632 000)
Saldo final - quantia bruta	<u>85 044 267</u>	<u>-</u>	<u>58 844 267</u>	<u>-</u>
Saldo inicial - depreciações	(1 231 315)	-	(333 647)	-
Depreciações do período	(1 073 810)	-	(897 668)	-
Saldo final - depreciações	<u>(2 305 125)</u>	<u>-</u>	<u>(1 231 315)</u>	<u>-</u>
Saldo inicial - perdas por imparidade acumuladas	-	-	(177 324)	-
Perdas por imparidade do período	-	-	177 324	-
Saldo final - perdas por imparidade acumuladas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final - quantia escriturada líquida	<u>82 739 142</u>	<u>-</u>	<u>57 612 952</u>	<u>-</u>

No dia 4 de agosto de 2020, o Grupo adquiriu os primeiros 5 imóveis, iniciando assim o seu portfólio de ativos. A área total do portfólio adquirido é de 21.227 m² e compreende supermercados e hipermercados em boas localizações urbanas com contratos de arrendamento de longo prazo, 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 m². Trata-se de um hipermercado com um contrato de arrendamento de longo prazo com a Mercadona.

Em agosto de 2021, o Grupo concluiu a aquisição de mais um imóvel com uma área bruta locável de 21.075 m², 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 Simoes.

No dia 28 de novembro de 2022, o Grupo deu continuidade ao processo de expansão do seu portfólio de ativos através da aquisição da empresa Investabroad 5, S.A., que possui 3 imóveis localizados na Guarda, Cantanhede e Ponte Lima. A área total do portfólio adquirido é de 14.653 m² e compreende hipermercados localizados em boas localizações urbanas com contratos de arrendamento de longo prazo, arrendados à Modelo Continente Hipermercados, S.A.. O investimento total foi de 26,2 milhões de euros.

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

Imóvel	Localização	Justo valor (Eur)	
		31.12.22	31.12.21
Armazem Luis Simões	Vila Nova de Gaia (Portugal)	14 289 000	14 237 000
Continente	Covilhã (Portugal)	12 228 000	12 296 000
Continente	Guarda (Portugal)	9 827 000	0
Continente	Ponte de Lima (Portugal)	9 627 000	0
Continente	Cantanhede (Portugal)	8 481 000	0
Continente Modelo	Mozelos (Portugal)	9 602 000	9 643 000
Continente Modelo	Faro (Portugal)	9 050 000	9 111 000
Continente Bom dia	Porto (Portugal)	7 348 000	7 387 000
Pingo Doce	Amadora (Portugal)	3 232 000	3 294 000
Mercadona	Zaragoza (Espanha)	5 560 000	5 310 000
		89 244 000	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.

Decorrente da avaliação efetuada às propriedades de investimento, não foram identificadas perdas por imparidade a 31 de dezembro de 2022.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 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:

	31.12.22	31.12.21
Rendimentos		
Remunerações fixas	3 540 239	2 807 412
	<u>3 540 239</u>	<u>2 807 412</u>
Gastos		
Serviços de gestão	(38 111)	(27 127)
Serviços de gestão dos ativos (Asset fee)	(500 443)	(340 513)
Seguros	(37 003)	(1 809)
Conservação e reparação	(7 816)	-
Serviços de consultoria	(111 637)	(259 985)
Outros	(8)	(1 772)
	<u>(695 018)</u>	<u>(631 206)</u>
Imposto municipal sobre imóveis	(58 452)	(53 635)
Outros	(10 205)	-
	<u>(68 657)</u>	<u>(53 635)</u>
	<u>(763 675)</u>	<u>(684 841)</u>

7 GOODWILL

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

	31.12.22
	<u>Goodwill</u>
Ativos	
Saldo inicial	-
Aquisições	<u>2,255,690</u>
Saldo final	<u>2,255,690</u>
Depreciações acumuladas e perdas por imparidade	
Saldo inicial	-
Depreciações do período	<u>(4,355)</u>
Saldo final	<u>(4,355)</u>
Ativos líquidos	<u>2,251,335</u>

A 31 de dezembro de 2022, o montante de 2.255.690 Euros corresponde ao Goodwill resultante da aquisição da Investabroad 5, S.A..

8 OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

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

	31.12.22	31.12.21
Corrente		
Devedores por acréscimos de rendimentos	83,907	81,996
Outros devedores	2,781	0
	<u>86,688</u>	<u>81,996</u>

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de 83.907 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 detidos pelo Grupo.

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

	31.12.22	31.12.21
Não vencido	86 688	81 996
	<u>86 688</u>	<u>81 996</u>

9 DIFERIMENTOS

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

	31.12.22	31.12.21
	Corrente	Corrente
Ativo		
Custos financeiros - comissões	7 692	7 692
Remunerações a receber	13 497	11
	<u>21 189</u>	<u>7 703</u>
Passivo		
Remunerações mínimas e de espaços debitadas antecipadamente	81 445	80 732
	<u>81 445</u>	<u>80 732</u>

10 INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

Capital subscrito

Em 31 de dezembro 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:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
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%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</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

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 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2022, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 986.843 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), o justo valor dos instrumentos financeiros derivados deduzido do valor do prémio que falta reconhecer na demonstração de resultados e do imposto diferido (1.621.199 Euros).

11 FINANCIAMENTOS OBTIDOS

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

	31.12.22			31.12.21			Último reembolso	Tipo de amortização
	Montante utilizado			Montante utilizado				
	Limite	Corrente	Não corrente	Limite	Corrente	Não corrente		
Empréstimos bancários:								
Novo Banco/Montepio Geral (*)	17 154 000	-	17 154 000	17 154 000	-	17 154 000	ago-2027	única
Novo Banco (**)	6 000 000	-	6 000 000	6 000 000	-	6 000 000	ago-2027	única
Novo Banco (***)	13 100 000	-	13 100 000	-	-	-	ago-2027	única
Abanca Corporacion Bancaria (***)	2 295 000	-	2 295 000	2 295 000	-	2 295 000	fev-2026	única
Total de empréstimos		-	38 549 000		-	25 449 000		
Linhas de crédito de curto prazo		-	-		-	-		
Encargos financeiros suportados na emissão de dívida bancária, diferidos		-	(563 366)		-	(470 671)		
		-	37 985 634		-	24 978 329		

Em 28 de novembro de 2022, o Grupo celebrou um novo contrato de financiamento com o Novo Banco, S.A. no montante de 13.100.000 Euros e com data de reembolso em 4 de agosto de 2027.

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.

(**) Como garantia deste financiamento bancário foi efetuada primeira hipoteca sobre o imóvel Armazém Luis Simões, 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.

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

Adicionalmente, foram prestados penhores financeiros das contas bancárias definidas nos contratos de financiamento e de garantia como "pledged accounts".

(****) Como garantia deste financiamento bancário foi efetuada primeira hipoteca sobre os imóveis Continente Modelo Guarda, Continente Modelo Ponto de Lima e Continente Modelo Cantanhede, e bem assim foi concedido penhor financeiro das ações da empresa e das contas bancárias e ainda efetuada a cessão da totalidade dos direitos sobre os créditos emergentes dos contratos de arrendamento, quer dos que estão atualmente em vigor quer dos que venham a ser celebrados no futuro, e dos direitos sobre os créditos dos seguros.

Estes financiamentos têm associados 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 31 de dezembro de 2022, o LTV e o ICR dos financiamentos foram cumpridos, pelo que se mantém inalterado o plano de reembolso do empréstimo. Com exceção do novo financiamento dado que, a 31 de dezembro de 2022, o LTV e ICR não foram calculados, uma vez que é referido no contrato de financiamento que a primeira data de cálculo dos rácios é a 31 de dezembro de 2023.

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

	31.12.22		31.12.21	
	Reembolso	Juros	Reembolso	Juros
N+2	-	1,416,047	-	454,017
N+3	-	1,417,115	-	450,306
N+4	2,295,000	1,358,094	-	451,543
N+5	36,254,000	953,203	2,295,000	421,086
N+6 e seguintes	-	-	23,154,000	303,190
	<u>38,549,000</u>	<u>5,144,459</u>	<u>25,449,000</u>	<u>2,080,142</u>

12 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

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

	31.12.22	31.12.21
Justo valor dos instrumentos financeiros derivados	1 708 189	232 900
	<u>1 708 189</u>	<u>232 900</u>

Os instrumentos financeiros utilizados pelo Grupo, existentes a 31 de dezembro de 2022, respeitam a um Cap de taxa de juro e a um *interest rate swap*.

As principais características dos instrumentos financeiros 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

Para os Caps de taxas de juro, os fluxos deste instrumento financeiro 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 incide este instrumento "cobre" 100% do capital em dívida relativamente a dois dos financiamentos bancários contratados, no valor de 17 milhões de euros e 6 milhões de euros, mencionados na Nota 11,

No momento da contratação do instrumento financeiro 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.

Novo Banco

Montante: 13.100.000 Euros
IRS (EUR Floor): 2,87%
Taxa de juro: Euribor a 6 meses
Maturidade: 04/08/2027

Relativamente ao instrumento financeiro com *interest rate swap*, os fluxos financeiros são efetuados semestralmente e postecipadamente, coincidindo com as datas de pagamento do financiamento bancário. Este instrumento financeiro foi contratado por um período a findar em 4 de agosto de 2027, sendo que o montante de capital sobre o qual incide este instrumento financeiro “cobre” a totalidade do capital em dívida do financiamento bancário. Por essa razão foi entendido que o mesmo se qualifica para efeitos de contabilidade de cobertura.

O justo valor de cada instrumento financeiro foi, à data de 31 de dezembro de 2022 e 2021, determinado por avaliação efetuada pela entidade bancária com a qual esse derivado foi contratado. 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 Portugal e, em resultado das alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014 de 31 de dezembro, que alterou o artigo 87.º do Código do IRC, a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas foi fixada, a partir de 2015 inclusive, em 21%. Relativamente à tributação adicional em sede de imposto sobre o rendimento sobre as pessoas coletivas, artigo 87.º-A do Código do IRC, a tributação mantém-se em 3% para entidades com um lucro tributável entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros; 5% para entidades com um lucro tributável entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros e 9% para entidades com um lucro tributável superior a 35.000.000 Euros.

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

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

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

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

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

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

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

A empresa-mãe é residente em Portugal e enquadra-se no regime das SIGI's, aplicando-se as regras acima referidas. A subsidiária Investabroad 5, S.A. encontra-se sujeita ao regime de tributação constante do Código do IRC.

A subsidiária que é residente em Espanha 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 gasto com impostos sobre o rendimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é detalhado conforme se segue:

	31.12.22	31.12.21
Imposto corrente	8	27
Imposto diferido	10 832	-
	<u>10 840</u>	<u>27</u>

O Grupo reconhece nas suas demonstrações financeiras consolidadas o efeito fiscal das diferenças temporárias entre ativos e passivos numa base contabilística e fiscal, tendo as mesmas sido reconhecidas em 31 de dezembro de 2022 com base nas taxas de impostos mencionadas acima. O detalhe dos impostos diferidos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 de acordo com as diferenças temporárias que os geraram é como segue:

	Passivos por impostos diferidos	
	31.12.22	31.12.21
Diferença entre o justo valor e o custo histórico das propriedades de investimento (Nota 5.2)	2,234,087	-
Justo valor dos instrumentos financeiros derivados	40,318	-
	<u>2,274,405</u>	<u>-</u>

O montante de 40.318 Euros corresponde ao imposto diferido do justo valor dos instrumentos financeiros derivados gerado pela subsidiária Investabroad, S.A., uma vez que esta não se enquadra no regime das SIGI's e, por isso mesmo, encontra-se sujeita ao regime de tributação constante do Código do IRC.

O movimento ocorrido nos impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi como segue:

	31.12.22	31.12.21
Saldo inicial	-	-
Efeitos em resultados		
Diferença entre o justo valor e o custo histórico das propriedades de investimento	10 831	-
Efeitos em capital próprio		
Valorização de instrumentos derivados de cobertura	40 318	-
Efeito de alteração de perímetro:		
Aquisições (Nota 5.2)	2 223 256	-
Saldo final	<u>2 274 405</u>	<u>-</u>

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 espanhola 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 2018	939,352	2025
Gerados em 2019	279,984	2026
Gerados em 2020	506,806	2032
Gerados em 2021	533,009	2033
Gerados em 2022	713,110	2027
	<u>2,972,261</u>	
Espanha:		
Sem limite de data	21,851	
	<u>2,994,112</u>	

14 FORNECEDORES

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

	31.12.22	31.12.21
Fornecedores	<u>43 837</u>	<u>24 081</u>
	<u>43 837</u>	<u>24 081</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades do Grupo. Em 31 de dezembro de 2022, o Conselho de Administração entende que o valor contabilístico destas dívidas 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:

	31.12.22	31.12.21
Não vencido	<u>11 254</u>	-
Vencido mas não ajustado	<u>32 583</u>	<u>24 081</u>
0-90 dias	29 030	24 081
90-180 dias	1 580	-
+180 dias	1 973	-
	<u>43 837</u>	<u>24 081</u>

15 OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

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

	31.12.22	31.12.21
Não corrente:		
Remuneração mínima-descontos contratuais	883	-
	<u>883</u>	<u>-</u>
Corrente:		
Credores por acréscimos de gastos		
Serviços de terceiros a liquidar	354 627	190 941
Imposto municipal sobre imóveis a liquidar	60 457	46 401
Encargos financeiros a liquidar	309 889	80 295
	<u>724 973</u>	<u>317 637</u>
Outros credores		
Outros	18 449	9 212
	<u>18 449</u>	<u>9 212</u>
	<u>743 422</u>	<u>326 849</u>
	<u>744 305</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:

	31.12.22	31.12.21
N+1	743 422	326 849
N+2 e seguintes	883	-
	<u>744 305</u>	<u>326 849</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 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 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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

	31.12.22		31.12.21	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas				
Pagamentos especial por conta	6 862	-	-	-
Estimativa de imposto corrente	-	8	-	27
Retenções na fonte	31	-	-	-
	<u>6 893</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>27</u>
Retenções na fonte efetuadas a terceiros	-	6 645	-	6 719
Imposto sobre o valor acrescentado	149	166 601	149	110 117
Outros	5 624	17 430	-	11 837
	<u>5 773</u>	<u>190 676</u>	<u>149</u>	<u>128 673</u>
	<u>12 666</u>	<u>190 684</u>	<u>149</u>	<u>128 700</u>

17 RÉDITO

O rédito reconhecido pelo Grupo nos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, relativo aos rendimentos das propriedades de investimento, é detalhado como se segue:

	31.12.22	31.12.21
Rendimentos dos contratos de locação:		
Remunerações fixas	3 540 239	2 807 412
	<u>3 540 239</u>	<u>2 807 412</u>

18 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos nos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são detalhados conforme se segue:

	31.12.22	31.12.21
Fornecimentos e serviços externos	354 975	179 140
Fornecimentos e serviços externos - propriedade de investimento (nota 6)	695 018	631 206
	<u>1 049 993</u>	<u>810 346</u>

Os fornecimentos e serviços externos relacionados com a atividade operacional nos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 ascenderam a 354.975 Euros, onde se destacam os serviços legais no montante de 149.720 Euros, os fees administrativos e técnicos no montante de 116.188 Euros e auditoria no montante de 33.689 Euros. O aumento face ao ano anterior está, maioritariamente, relacionado com os custos associados ao processo de aquisição da nova empresa Investabroad 5, S.A..

19 GASTOS COM O PESSOAL

A repartição de gastos com pessoal nos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é a seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Remunerações	19 000	19 050
Encargos sobre remunerações	3 857	3 867
	<u>22 857</u>	<u>22 917</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 31 de dezembro de 2022 e 2021, é a seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Imposto municipal sobre imóveis (Nota 6)	58 453	53 635
Imposto de Selo	25 294	24 704
Taxas	4 465	-
Outros	10 204	346
	<u>98 416</u>	<u>78 685</u>

21 JUROS E OUTROS GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

A rubrica juros e outros gastos similares suportados reconhecidos nos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são detalhados conforme se segue:

	31.12.22	31.12.21
Juros suportados		
Financiamentos bancários	577 565	379 396
Outros gastos similares	130 859	102 350
	<u>708 424</u>	<u>481 746</u>

22 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 31 de dezembro de 2022 e 2021, ascenderam a 3.540.239 Euros e 2.807.412 Euros, respetivamente.

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

Vencíveis em N+1	5 131 250
Vencíveis em N+2	5 135 527
Vencíveis em N+3	5 135 527
Vencíveis em N+4	5 135 527
Vencíveis em N+5	5 135 527
Vencíveis após N+5	112 376 904
	<u>138 050 262</u>

23 DIVULGAÇÕES

O Conselho de Administração e o Conselho Fiscal da Empresa encontram-se a monitorizar o cumprimento dos requisitos dispostos no Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que regula a criação das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, nomeadamente, os aplicáveis 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 subsidiária Olimpo SIGI España, S.A., 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.

24 RESULTADO POR AÇÃO

O resultado por ação dos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi determinado conforme se segue:

	31.12.22	31.12.21
Resultados:		
Resultado líquido do período	603 254	711 910
Número de ações:		
Número médio ponderado de ações	12 550 000	12 550 000
Resultado por ação	<u>0,05</u>	<u>0,06</u>

25 ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro do Grupo e que, conseqüentemente, devam ser objeto de referência.

26 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Estas demonstrações financeiras consolidadas foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 9 de março de 2023.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Luis Mota Duarte

Fernando Moreno Marcos

Jaime Iñigo Guerra Azcona

João Carlos Vilaça de Faria Lélis

Vitor Manuel Freitas Duarte

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	NOTAS	31 dezembro 2022	31 dezembro 2021
ATIVO NÃO CORRENTE:			
Propriedades de investimento	5	51.272.659	52.310.362
Goodwill	7	2.255.690	-
Investimentos em empresas do grupo e associadas	7	15.523.847	6.574.914
Instrumentos financeiros derivados	12	1.529.000	232.900
Total do ativo não corrente		70.581.196	59.118.176
ATIVO CORRENTE:			
Clientes	6	-	65.450
Estado e outros entes públicos	16	5.773	149
Outros créditos a receber	8	104.736	72.340
Diferimentos	9	21.189	7.703
Caixa e depósitos bancários	4	2.471.557	13.909.023
Total do ativo corrente		2.603.255	14.054.665
Total do ativo		73.184.451	73.172.841
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
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	967.860	(479.085)
Resultado líquido do período	10	603.254	711.911
Total do capital próprio		49.655.206	49.906.974
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Financiamentos obtidos - instituições financeiras	11	22.827.685	22.762.285
Total do passivo não corrente		22.827.685	22.762.285
PASSIVO CORRENTE:			
Fornecedores	14	41.747	24.081
Outras dívidas a pagar	15	450.954	274.075
Estado e outros entes públicos	16	127.414	124.694
Diferimentos	9	81.445	80.732
Total do passivo corrente		701.560	503.582
Total do passivo		23.529.245	23.265.867
Total do capital próprio e do passivo		73.184.451	73.172.841

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2022.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
 DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	31 dezembro 2022	31 dezembro 2021
Rendimentos de propriedades de investimento	5 e 17	3.127.348	2.587.412
Ganhos/Perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	7	98.607	19.665
Fornecimentos e serviços externos	5 e 18	(925.238)	(677.166)
Gastos com o pessoal	19	(22.857)	(22.917)
Outros rendimentos	5 e 20	2	-
Outros gastos	5 e 21	(47.037)	(43.573)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		2.230.825	1.863.421
Gastos de depreciação e de amortização	5	(1.037.703)	(897.668)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	5	-	177.324
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		1.193.122	1.143.077
Juros e gastos similares suportados	22	(589.859)	(431.139)
Resultado antes de impostos		603.263	711.938
Imposto sobre o rendimento do período	13	(9)	(27)
Resultado líquido do período		603.254	711.911
Resultado por ação básico		0,05	0,06

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados por naturezas do período findo a 31 de dezembro de 2022.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS PERÍODOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO 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	-
Alterações no período								
Efeito da Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial		-	-	-	(20.950)	20.950	-	-
Aumento/diminuição do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	205.648	-	-	205.648
		-	-	-	184.698	20.950	-	205.648
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	711.911	711.911
Resultado integral		-	-	-	184.698	20.950	711.911	917.559
Posição em 31 de dezembro de 2021		<u>12.550.000</u>	<u>37.500.000</u>	<u>-</u>	<u>(479.085)</u>	<u>(375.852)</u>	<u>711.911</u>	<u>49.906.974</u>
Posição em 1 de janeiro de 2022		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)	-
Alterações no período								
Efeito da Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial		-	-	-	1.967	(1.967)	-	-
Aumento/diminuição do justo valor referente aos instrumentos financeiros de cobertura da entidade e das suas participadas		-	-	-	1.444.978	-	-	1.444.978
		-	-	-	1.446.945	(1.967)	-	1.444.978
Resultado líquido do período	10						603.254	603.254
Resultado integral		-	-	-	1.446.945	(1.967)	603.254	2.048.232
Operações com detentores de capital no período								
Distribuição de ágio	10	-	(2.300.000)	-	-	-	-	(2.300.000)
Constituição de reserva legal	10		(2.474.404)	2.474.404				
Posição em 31 de dezembro de 2022		<u>12.550.000</u>	<u>32.725.596</u>	<u>2.510.000</u>	<u>967.860</u>	<u>298.496</u>	<u>603.254</u>	<u>49.655.206</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração das alterações no capital próprio a 31 de dezembro de 2022.

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS
 FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	NOTAS	31 dezembro 2022	31 dezembro 2021
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:			
Recebimentos de clientes		3.162.315	2.551.417
Pagamentos a fornecedores		(791.312)	(711.919)
Pagamentos ao pessoal		(22.921)	(37.189)
Caixa gerada pelas operações		<u>2.348.082</u>	<u>1.802.309</u>
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(29)	-
Outros recebimentos/pagamentos		(60.955)	111.076
Fluxos das atividades operacionais [1]		<u>2.287.098</u>	<u>1.913.385</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedade de Investimento	5	-	(14.110.706)
Investimentos financeiros	7	(13.484.843)	(5.900.000)
Recebimentos provenientes de:			
Redução de prestações suplementares em empresas do grupo e associadas		2.500.000	-
Distribuições		17.699	-
Fluxos das atividades de investimento [2]		<u>(10.967.144)</u>	<u>(20.010.706)</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos outras entidades	11	-	6.000.000
Pagamentos respeitantes a:			
Reduções de capital e outros instrumentos de capital próprio	10	(2.300.000)	-
Juros e gastos similares		(457.420)	(500.187)
Fluxos das atividades de financiamento [3]		<u>(2.757.420)</u>	<u>5.499.813</u>
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		(11.437.466)	(12.597.508)
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	13.909.023	26.506.531
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	2.471.557	13.909.023

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2022.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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 9 imóveis em Portugal, localizados na Amadora, Cantanhede, Covilhã, Faro, Guarda, Ponte de Lima, Porto, Santa Maria da Feira, Vila Nova de Gaia 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 24 de fevereiro de 2022, as forças russas entraram na Ucrânia gerando uma situação de conflito, o Conselho de Administração tem vindo a acompanhar estes acontecimentos, não sendo, a esta data, expectáveis efeitos diretos significativos na Empresa.

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 anualmente demonstrações financeiras consolidadas para efeitos de apresentação aos acionistas.

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

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Ativo	Anos
Edifícios e outras construções	29-47

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

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

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

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

3.3. Investimentos em subsidiárias

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

O excesso do custo de aquisição face ao justo valor de ativos e passivos identificáveis de cada entidade adquirida na data de aquisição é reconhecido como goodwill e é mantido no valor de investimento financeiro. Caso o diferencial entre o custo de aquisição e o justo valor dos ativos e passivos líquidos adquiridos seja negativo, o mesmo é reconhecido como um rendimento do exercício.

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

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

3.4. Ativos e passivos financeiros

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

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

Ao custo amortizado

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

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

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

Nesta categoria incluem-se, 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	
		31-12-2022	31-12-2021
Ativo corrente:			
Clientes	6	-	65.450
Estado e outros entes públicos	16	5.773	149
Outros créditos a receber	8	115.323	72.340
Caixa e depósitos bancários	4	2.471.557	13.909.023
		<u>2.592.653</u>	<u>14.046.962</u>
		2.592.653	14.046.962

Passivos financeiros

	Notas	Passivos financeiros registados ao custo amortizado	
		31-12-2022	31-12-2021
Passivo não corrente:			
Financiamentos obtidos - instituições financeiras	11	22.827.685	22.762.285
		<u>22.827.685</u>	<u>22.762.285</u>
Passivo corrente:			
Fornecedores	14	41.747	24.081
Outras dívidas a pagar	15	461.541	274.075
Estado e outros entes públicos	16	127.414	124.694
		<u>630.702</u>	<u>422.850</u>
		23.458.387	23.185.135

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) em conjunto com o Bankinter, S.A., 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 sofresse uma alteração de +100 pontos percentuais (tendo como referência os valores de 2022) e +50 pontos percentuais (tendo como referência os valores de 2021) 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 se segue. No contexto atual, não são calculados impactos de variações negativas da taxa de juro.

	31-12-2022		31-12-2021	
	+ 1,00 p.p.	- 0,25 p.p.	+ 0,50 p.p.	- 0,25 p.p.
Resultado líquido (1)	(163.180)	n.a.	(69.900)	n.a.
Outras reservas (2)	583.789	n.a.	104.696	n.a.

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

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

3.14. Acontecimentos subsequentes

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

4. CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

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

A rubrica de “Caixa e depósitos bancários” em 31 de dezembro de 2022 e 2021 detalha-se conforme se segue:

	31-12-2022	31-12-2021
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	2.471.557	13.909.023
Total caixa e seus equivalentes	2.471.557	13.909.023
Total caixa e depósitos bancários	2.471.557	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 31 de dezembro de 2022 e 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	Faro (Portugal)
Continente Modelo	Mozelos (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 m² e compreende supermercados e hipermercados em boas localizações urbanas com contratos de arrendamento de longo prazo, arrendados a operadores líderes no setor em Portugal.

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

Em agosto de 2021, a Empresa concluiu a aquisição de mais um ativo imobiliário. O ativo trata-se de um armazém logístico e está localizado em Vila Nova de Gaia, Portugal, com uma área bruta locável total de 21.075 m², 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.

Em novembro de 2022, a Empresa concluiu a aquisição de mais três ativos imobiliários por meio da sua subsidiária Investabroad 5, S.A., com sede na Maia, dando continuidade à execução do plano de negócios da ORES Portugal de acordo com a estratégia definida.

Este portfólio inclui três hipermercados localizados na Guarda, Ponte de Lima e Cantanhede, com uma área bruta locável total de 14.653m².

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

	Propriedades de investimento	
	31-12-2022	31-12-2021
Saldo inicial - quantia bruta	53.541.677	39.430.971
Adições	2.255.690	14.110.706
Saldo final - quantia bruta	55.797.367	53.541.677
Saldo inicial - depreciações	(1.231.315)	(333.647)
Depreciações do período	(1.037.703)	(897.668)
Saldo final - depreciações	(2.269.018)	(1.231.315)
Saldo inicial - perdas por imparidade acumuladas	-	(177.324)
Perdas por imparidade do período	-	177.324
Saldo final - quantia escriturada líquida	53.528.349	52.310.362

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

Imóvel	Localização	Justo valor (Eur)	
		31-12-22	31-12-21
Armazém Luís Simões	Vila Nova de Gaia (Portugal)	14.289.000	14.237.000
Continente	Covilhã (Portugal)	12.228.000	12.296.000
Continente Modelo	Faro (Portugal)	9.050.000	9.111.000
Continente Modelo	Mozelos (Portugal)	9.602.000	9.643.000
Continente Bom Dia	Porto (Portugal)	7.348.000	7.387.000
Pingo Doce	Amadora (Portugal)	3.232.000	3.294.000
		55.749.000	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 31 de dezembro de 2022.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 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 da Empresa, tinham a seguinte composição:

	2022	2021
Rendimentos		
Outros	3.127.348	2.587.412
	<u>3.127.348</u>	<u>2.587.412</u>
Gastos		
Serviços de gestão	36.577	25.917
Serviços de gestão dos ativos (Asset fee)	442.883	309.938
Seguros	36.740	1.809
Conservação e reparação	7.816	-
Serviços de consultoria	105.437	212.417
	<u>629.453</u>	<u>550.081</u>
Imposto municipal sobre imóveis	17.782	18.523
	<u>17.782</u>	<u>18.523</u>
	<u>647.235</u>	<u>568.604</u>

6. CLIENTES

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

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

A exposição da Empresa ao risco de crédito é atribuível às contas a receber derivadas da sua atividade operacional.

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

	31-12-2022	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 Espanã, S.A. (Ex. Faunsdale, SA.) com sede em Madrid, Espanha.

Em 28 de novembro de 2022, a Empresa adquiriu 100% do capital da empresa Investabroad 5, S.A. com sede na Maia, Portugal.

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

	31-12-2022	31-12-2021
Partes de capital em subsidiárias	6.104.990	57.814
Prestações acessórias (suplementares)	9.418.857	6.517.100
	<u>15.523.847</u>	<u>6.574.914</u>

O movimento ocorrido no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi o seguinte:

	Partes de capital	Empéstimos concedidos	Prestações acessórias (suplementares)	Total
Saldo Inicial	57.814	-	6.517.100	6.574.914
Aplicação do método de equivalência patrimonial	219.780	-	-	219.780
Aumentos	5.827.397	-	5.401.756	11.229.153
Diminuições	-	-	(2.500.000)	(2.500.000)
	<u>6.104.991</u>	<u>-</u>	<u>9.418.856</u>	<u>15.523.847</u>

A 29 de novembro de 2022, a Empresa adquiriu 100% do capital social da empresa Investabroad 5, S.A., pelo valor total de 13.484.843 Euros.

O montante de 11.229.153 Euros verificado na rubrica de "Aumentos", respeita à proporção detida pela Empresa no justo valor dos ativos, passivos e passivos contingentes, da adquirida, identificáveis na data da compra. A diferença entre esse justo valor e os respetivos valores contabilísticos ascendeu a 7.657.880 Euros.

Decorrente da operação de aquisição da subsidiária, a Empresa registou um Goodwill no montante de 2.255.690 Euros.

A 31 de dezembro de 2022, as subsidiárias apresentavam no seu balanço os seguintes montantes:

		31-12-2022				
	Sede	Ativo	Passivo	Capital Proprio	Resultado liquido	Outras variações capital
Subsidiária:						
Olimpo SIGI Espanã, S.A.	Madrid	6.423.908	2.271.724	4.152.184	94.968	(17.699)
Investabroad 5, S.A.	Maia	16.994.400	13.317.925	3.676.475	54.932	138.871
		<u>23.418.308</u>	<u>15.589.649</u>	<u>7.828.659</u>	<u>149.901</u>	<u>121.173</u>

Em 2022, a Olimpo SIGI Espana, S.A. procedeu à distribuição de dividendos no valor de 17.699 Euros.

A empresa regista os investimentos nas subsidiárias pelo método de equivalência patrimonial, conforme se detalha abaixo:

	% detida	31-12-2022				Total	Quantia escriturada	31-12-21		
		Quantia escriturada antes da apropriação dos resultados	Apropriação nos resultados da filha		Proporção em outras variações de capital			Proporção à data de compra no justo valor dos capitais da filha	Aplicação do MEP	Quantia escriturada
			Proporção no Resultado	Proporção nos ajustamentos ativos e passivos						
Subsidiária:										
Olimpo SIGI España, S.A.	100%	57.814	94.968	(17.699)	77.270	135.084	59.098	(1.284)	57.814	
Investabroad 5, S.A.	100%	5.827.397	(33.668)	37.307	138.871	142.510	5.969.907			
		<u>5.885.211</u>	<u>61.300</u>	<u>37.307</u>	<u>121.173</u>	<u>219.780</u>	<u>6.104.991</u>	<u>59.098</u>	<u>(1.284)</u>	<u>57.814</u>

Relativamente ao investimento na Empresa Investabroad 5, S.A., a apropriação respeita apenas aos resultados gerados após a data da compra.

8. OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

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

	31-12-2022	31-12-2021
Corrente		
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Outros	<u>101.955</u>	<u>72.340</u>
	<u>101.955</u>	<u>72.340</u>
Outros devedores		
Outros	<u>2.781</u>	-
	<u>2.781</u>	-
	<u>104.736</u>	<u>72.340</u>
	<u>104.736</u>	<u>72.340</u>

Em 31 de dezembro 2022, o montante de 101.956 Euros mencionado na rubrica “Outros” corresponde ao valor a faturar aos arrendatários relativamente ao imposto municipal sobre imóveis do exercício de 2022 e 2021, 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:

	31-12-2022	31-12-2021
Não vencido	<u>101.956</u>	<u>72.340</u>
	<u>101.956</u>	<u>72.340</u>

9. DIFERIMENTOS

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	Corrente	Corrente
Ativos		
Custos financeiros - comissões	7.692	7.692
Serviços de terceiros pagos antecipadamente	13.497	11
	<u>21.189</u>	<u>7.703</u>
Passivos		
Remunerações mínimas e de espaços debitadas antecipadamente	81.445	80.732
	<u>81.445</u>	<u>80.732</u>

10. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

Capital subscrito

Em 31 de dezembro 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:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
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

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.

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 5 de maio de 2022, foi aprovada a seguinte aplicação para uma parte do prémio de emissão de ações:

- Reserva legal: 2.474.404,00 Euros;
- Reembolso de ágio: 2.300.000,00 Euros.

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.

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 5 de maio de 2022, a Empresa procedeu à constituição da totalidade da reserva legal obrigatória, no montante de 2.510.000 Euros.

Aplicação de resultados

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 5 de maio de 2022, o resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2021 no montante de 711.910,70 Euros, teve a seguinte aplicação:

- Reserva legal: 35.596,00 Euros
- Resultados transitados: 676.314,70 Euros.

Outras variações de capital próprio

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 967.860 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) e o justo valor referente aos instrumentos financeiro de cobertura da Empresa e das suas participadas (1.483.120 Euros).

Resultado líquido do período

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica de resultado líquido positivo do período tem a seguinte decomposição:

Resultado realizado	504.647
Resultado Líquido - aplicação MEP	98.607
	<u>603.254</u>

O Conselho de Administração propõe para aprovação em Assembleia Geral a sua aplicação para:

- Dividendos: 504.647 Euros;
- Resultados transitados: 98.607 Euros.

11. FINANCIAMENTOS OBTIDOS

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

	31-12-2022			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		-	<u>23.154.000</u>		-	<u>23.154.000</u>		
Encargos financeiros suportados na emissão de dívida bancária, diferidos		-	<u>(326.315)</u>		-	<u>(391.715)</u>		
		-	<u>22.827.685</u>		-	<u>22.762.285</u>		

Em 4 de agosto de 2020, foi celebrado um contrato de financiamento entre a Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, SA e as entidades Novo Banco, SA e Montepio Investimento, SA, no montante de 17.154.000 Euros. Em 18 de agosto de 2021

foi contratado um segundo financiamento entre a Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, SA e o Novo Banco, SA, 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 arrendamento, quer dos que estão atualmente em vigor quer dos que venham a ser celebrados no futuro, e dos direitos sobre os créditos dos seguros.

Foi ainda concedido penhor financeiro das contas bancárias definidas nos respetivos contratos de financiamento.

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 rendimento líquido de exploração das propriedades em questão (Interest Cover Ratio ("ICR")). Os covenants têm medição anual, sendo que os mesmos deverão ser cumpridos ao longo de todo o prazo deste contrato de financiamento.

Em 31 de dezembro de 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 31 de dezembro de 2022 e 2021 têm o seguinte plano de reembolso:

	31-12-2022		31-12-2021	
	Reembolso	Juros	Reembolso	Juros
N+2	-	818.447	-	413.074
N+3	-	820.695	-	409.697
N+4	-	820.695	-	410.823
N+5	-	605.545	-	410.823
N+6 e seguintes	23.154.000	-	23.154.000	303.190
	<u>23.154.000</u>	<u>3.065.383</u>	<u>23.154.000</u>	<u>1.947.606</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

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

	31-12-2022	31-12-2021
Justo valor dos instrumentos financeiros derivados	<u>1.529.000</u>	<u>232.900</u>
	<u>1.529.000</u>	<u>232.900</u>

Os instrumentos financeiros utilizados pela Empresa, a 31 de dezembro de 2022 e 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 (floor 0%)	Taxa de juro: Euribor a 3 meses (floor 0%)
Maturidade: 04/08/2027	Maturidade: 04/08/2027

Os fluxos financeiros destes instrumentos financeiros são efetuados trimestral e postecipadamente, coincidindo com as datas de pagamento dos financiamentos bancários. 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 incide este instrumento “cobre” a totalidade do capital em dívida.

O justo valor dos instrumentos financeiros foi, à datado balanço, determinado por avaliação efetuada pela entidade bancária com a qual esses derivados foram contratados. 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 31 de dezembro de 2021 com base na taxa de imposto de 21%.

O gasto com impostos sobre o rendimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é detalhado conforme se segue:

	31-12-2022	31-12-2021
Imposto corrente	<u>9</u>	<u>27</u>
	<u>9</u>	<u>27</u>

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
Prejuízos fiscais para os quais não foram registados ativos por impostos diferidos:	
Gerados em 2020	279.343
Gerados em 2021	380.783
Gerados em 2022	<u>397.983</u>
	1.058.109

Os prejuízos fiscais reportados, resultam da totalidade dos gastos fiscalmente aceites por não serem inerente aos imóveis ou diretamente relacionado com os rendimentos destes, designadamente:

- Gastos com a produção e auditoria das Contas Estatutárias da Empresa;
- Assessoria e consultoria jurídica;
- Gastos com diversos serviços bancários;
- Despesas de representação (sujeito a tributação autónoma);
- Remuneração dos órgãos do conselho fiscal.

14. FORNECEDORES

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

	31-12-2022	31-12-2021
Fornecedores	<u>41.747</u>	<u>24.081</u>
	<u>41.747</u>	<u>24.081</u>

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

	31-12-2022	31-12-2021
Não vencido	<u>11.254</u>	<u>-</u>
Vencido mas não ajustado	<u>30.493</u>	<u>24.081</u>
0-90 dias	<u>28.520</u>	<u>24.081</u>
+180 dias	<u>1.973</u>	<u>-</u>
	<u>41.747</u>	<u>24.081</u>

15. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

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

	31-12-2022	31-12-2021
Corrente:		
Credores por acréscimos de gastos		
Serviços de terceiros a liquidar	<u>274.640</u>	<u>145.213</u>
Imposto municipal sobre imóveis a liquidar	<u>46.031</u>	<u>46.401</u>
Encargos financeiros a liquidar	<u>130.283</u>	<u>73.250</u>
	<u>450.954</u>	<u>264.864</u>
Outros credores		
Gastos com pessoal	<u>10.587</u>	<u>-</u>
Outros	<u>-</u>	<u>9.211</u>
	<u>10.587</u>	<u>9.211</u>
	<u>461.541</u>	<u>274.075</u>
	<u>461.541</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:

	31-12-2022	31-12-2021
N+1	<u>461.541</u>	<u>274.075</u>
	<u>461.541</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 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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

	31-12-2022		31-12-2021	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas				
Estimativa de imposto corrente	-	7	-	27
	-	7	-	27
Retenções na fonte efetuadas a terceiros	-	6.646	-	6.710
Imposto sobre o valor acrescentado	149	103.331	149	106.120
Outros	5.624	17.430	-	11.837
	5.773	127.407	149	124.667
	5.773	127.414	149	124.694

17. RÉDITO

O rédito reconhecido pela Empresa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, relativo aos rendimentos das propriedades de investimento, é detalhado como se segue:

	2022	2021
Rendimentos dos contratos de locação com os lojistas:		
Outros	3.127.348	2.587.412
	3.127.348	2.587.412

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos nos exercícios de 2022 e 2021 são detalhados conforme se segue:

	2022	2021
Fornecimentos e serviços externos	295.785	127.085
Fornecimentos e serviços externos - propriedade de investimento	629.453	550.081
	925.238	677.166

Os fornecimentos e serviços externos relacionados com a atividade operacional no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 ascenderam a 295.785 Euros, onde se destacam fees administrativos no montante de 81.415 Euros, serviços legais no montante de 149.720 Euros e auditoria no montante de 24.014 Euros.

19. GASTOS COM O PESSOAL

A repartição de gastos com pessoal nos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é a seguinte:

	2022	2021
Remunerações	19.000	19.050
Encargos sobre remunerações	3.857	3.867
	<u>22.857</u>	<u>22.917</u>

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

20. OUTROS RENDIMENTOS

A repartição de outros rendimentos nos exercícios de 2022 e 2021, é a seguinte:

	2022	2021
Excesso da estimativa de impostos	2	-
	<u>2</u>	<u>-</u>

21. OUTROS GASTOS

A repartição de outros custos nos exercícios de 2022 e 2021, é a seguinte:

	2022	2021
Imposto municipal sobre imóveis	17.782	18.523
Taxas	4.465	-
Outros	24.790	25.050
	<u>47.037</u>	<u>43.573</u>

22. JUROS E OUTROS GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

A rubrica juros e outros gastos similares suportados reconhecidos nos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são detalhados conforme se segue:

	2022	2021
Juros suportados		
Financiamentos bancários	482.001	344.031
Outros gastos similares	107.858	87.108
	<u>589.859</u>	<u>431.139</u>

23. LOCAÇÕES OPERACIONAIS

Nas locações operacionais em que a Empresa age como locador, os pagamentos mínimos de locação (remunerações fixas) reconhecidos como rendimentos, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, ascenderam a 3.127.348 Euros e 2.587.412 Euros, respetivamente.

Adicionalmente, 31 de dezembro 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 (Nota 1)	3.215.519
Vencíveis em N+2	3.215.826
Vencíveis em N+3	3.215.826
Vencíveis em N+4	3.215.826
Vencíveis em N+5	3.215.826
Vencíveis após N+5	<u>33.087.821</u>
	<u>49.166.644</u>

24. PARTES RELACIONADAS

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

	Saldos					
	Outros créditos a receber		Dividas a pagar		Outros ativos e passivos correntes	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Sierra Portugal, S.A.	-	-	70.618	65.856	-	-
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	-	-	62.683	46.803	-	-
Modelo Continente Hipermercados, SA	69.481	56.411	-	-	-	-
MDS - Corretor de Seguros, SA	-	-	16.760	1.400	13.477	-
Olimpo SIGI España, S.A.	9.836	8.908	-	-	-	-
Investabroad 5, S.A.	22.639	-	-	-	-	-
	<u>101.956</u>	<u>65.319</u>	<u>150.061</u>	<u>114.059</u>	<u>13.477</u>	<u>-</u>

	Transações					
	Prestação de serviços e outros rendimentos		Serviços obtidos		Gastos de financiamento	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Sierra Portugal, S.A.	-	-	343.520	272.747	-	-
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	-	-	243.145	97.973	-	-
Modelo Continente Hipermercados, SA	2.149.423	2.114.787	-	(13.866)	-	-
Sonae Holdings, SA	-	-	-	120	-	-
Olimpo SIGI España, S.A.	-	-	(40.584)	(33.963)	-	-
Investabroad 5, S.A.	-	-	(7.639)	-	-	-
	<u>2.149.423</u>	<u>2.114.787</u>	<u>538.442</u>	<u>323.011</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

25. DIVULGAÇÕES

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

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

26. RESULTADO POR AÇÃO

O resultado por ação do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi determinado conforme se segue:

	2022	2021
Resultados:		
Resultado líquido do período	603.254	711.911
Número de ações:		
Número médio ponderado de ações	12.550.000	12.550.000
Resultado por ação	<u>0,05</u>	<u>0,06</u>

27. 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, e que, consequentemente, devam ser objeto de referência.

28. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 9 de março de 2023.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Helena Cristina Rebocho dos Santos Fonseca
(CC nº 12421)

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Luís Filipe Mota Duarte

Fernando Moreno Marcos

Jaime Iñigo Guerra Azcona

João Carlos Vilaça de Faria Lelis

Vitor Manuel Freitas Duarte

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E SEPARADAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras consolidadas e separadas anexas da Olimpo Real Estate Portugal, S.I.G.I., S.A. (a Entidade) e suas subsidiárias (o Grupo), que compreendem a demonstração consolidada e separada da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 (que evidenciam um total de 90.975.713 euros e 73.184.451 euros, respetivamente e um total de capital próprio de 49.655.206 euros, incluindo um resultado líquido de 603.254 euros), a demonstração consolidada e separada dos resultados por naturezas, a demonstração consolidada e separada das alterações no capital próprio e a demonstração consolidada e separada dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexos às demonstrações financeiras consolidadas e separadas que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas e separadas anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada e separada da Olimpo Real Estate Portugal, S.I.G.I., S.A. em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa consolidados e separados relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas e separadas” abaixo. Somos independentes das Entidades que compõem o Grupo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

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



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

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e 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

Aplicável às demonstrações financeiras consolidadas e separadas:

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material analisados
<p>Reconhecimento e mensuração de propriedades de investimento</p> <p>Em 31 de dezembro de 2022, a Entidade detém direta e indiretamente um conjunto de propriedades de investimento no montante de 82.739.142 Euros que se encontram arrendadas através de contratos de médio e longo prazo (nota 6 do anexo às demonstrações financeiras consolidadas).</p> <p>Conforme mencionado na Nota 3.2 do Anexo às demonstrações financeiras consolidadas, as propriedades de investimento são mensuradas pelo custo de aquisição, deduzido de depreciações e perdas por imparidade acumuladas.</p> <p>Com referência a 31 de dezembro de 2022, o Grupo efetuou testes de imparidade a cada uma das propriedades de investimento, através da comparação entre a quantia escriturada e a estimativa do respetivo justo valor, o qual foi determinado por uma entidade externa especializada e independente, tendo por base a aplicação de metodologias de avaliação imobiliária que utilizam diversos pressupostos, entre os quais as projeções dos fluxos de caixa futuros estimados gerados pelos imóveis e a taxa de desconto, cuja determinação envolve julgamento significativo e elevada complexidade.</p> <p>Tendo em consideração a relevância do saldo da rubrica Propriedades de investimento nas demonstrações financeiras consolidadas e separadas em 31 de dezembro de 2022, consideramos que este assunto é uma matéria relevante de auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) a análise da documentação de suporte às aquisições ocorridas no exercício de 2022 e verificação do cumprimento dos respetivos critérios de mensuração e reconhecimento, incluindo apuramento e registo de “Goodwill” (nota 7 do anexo às demonstrações financeiras consolidadas); (ii) a avaliação das atividades de controlo relacionadas com a revisão por parte de responsáveis da Entidade do conteúdo dos relatórios de avaliação; (iii) a análise da objetividade, competência, independência e experiência profissional do avaliador envolvido na determinação da estimativa do justo valor dos imóveis; (iv) a leitura dos relatórios de avaliação, e a interação com a entidade externa especializada no sentido de compreender a metodologia de avaliação adotada, os principais pressupostos utilizados e a informação de base utilizada; (v) a análise da razoabilidade da metodologia de avaliação adotada e teste aos pressupostos e à informação de base utilizada; (vi) a execução de testes aritméticos à informação incluída nas avaliações; e (vii) análise da razoabilidade das divulgações efetuadas no Anexo às demonstrações financeiras.

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

O órgão de gestão é responsável pela:

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

- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Grupo e da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas e separadas

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras consolidadas e separadas como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras consolidadas e separadas, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade e do Grupo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade ou o Grupo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras consolidadas e separadas, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- obtemos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou atividades dentro do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas e separadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e da Entidade e somos os responsáveis finais pela nossa opinião de auditoria;

- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado de auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras consolidadas e separadas auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o Grupo e a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 9 de março de 2023

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

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

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

INTRODUÇÃO

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias aplicáveis e de acordo com os termos do mandato que nos foi conferido, submetemos à vossa apreciação o nosso relatório e parecer sobre a ação fiscalizadora desenvolvida, bem como o parecer sobre o relatório de gestão e demais documentos de prestação de contas individuais e consolidadas, da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., relativos ao exercício 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, a evolução da sua atividade e das suas participadas, 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 os Balanços individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2022, as Demonstrações individuais e consolidadas 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 universo da consolidação.

O Conselho procedeu ainda à apreciação do Relatório de Gestão do ano de 2022, emitido pelo Conselho de Administração e a Certificação Legal das Contas emitida pelo Revisor Legal das Contas e concordou com o seu conteúdo.

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas e a proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração sujeitas a análise, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias e fornecem uma imagem verdadeira e apropriada dos ativos e passivos, situação financeira e resultados da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., e que o Relatório de Gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Sociedade, contendo uma descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

PARECER

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

- a) O relatório de gestão, os balanços individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022, as demonstrações individuais e consolidadas dos resultados por natureza, a

demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e os correspondentes anexos;

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

3. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

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

Maia, 9 de março de 2023

Ana Isabel Lourenço
Presidente

Carlos Pereira da Silva
Vogal

Sónia Costa Matos
Vogal