PROPOSTA RELATIVA AO PONTO UM DA ORDEM DO DIA
DA ASSEMBLEIA GERAL DE 24 DE MARÇO DE 2020

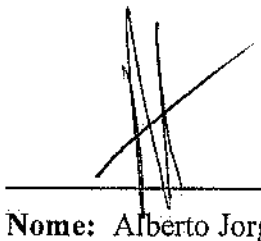
«Deliberar sobre os documentos de prestação de contas relativos ao exercício de 2019, incluindo o relatório de gestão, as contas e outros documentos de informação societária e de fiscalização.»

Proposta de deliberação

O Conselho de Administração propõe que seja deliberada a aprovação dos documentos de prestação de contas relativos ao exercício de 2019 em anexo, incluindo o relatório de gestão, as contas e outros documentos de informação societária e de fiscalização.

Lugar de Espido, 19 de fevereiro de 2020

Pelo Conselho de Administração da
Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.



Nome: Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Qualidade: Presidente do Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

(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).

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.

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 2019.

As alterações às normas contabilísticas e de relato financeiro introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho, não tiveram impacto nas demonstrações financeiras anexas.

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. 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 ou custo amortizado e (ii) ao justo valor com as alterações reconhecidas na demonstração dos resultados.

Ao custo amortizado

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

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

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

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

a) Clientes e outros créditos a receber

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

b) Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e depósitos bancários" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria vencíveis a menos de três meses e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante. Os descobertos bancários são apresentados no balanço, no passivo corrente, na rubrica

"Financiamentos obtidos", e são considerados na elaboração da demonstração dos fluxos de caixa como caixa e equivalentes de caixa.

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

c) Fornecedores e outras dívidas a pagar

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

d) Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são registados no passivo ao custo amortizado.

Eventuais despesas incorridas com a obtenção desses financiamentos, designadamente as comissões bancárias e imposto do selo, assim como os encargos com juros e despesas similares, são reconhecidas pelo método do juro efetivo em resultados do exercício ao longo do período desses financiamentos. As referidas despesas incorridas são apresentadas a deduzir à rubrica "Financiamentos obtidos".

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

Ao justo valor

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

Tais ativos e passivos financeiros são mensurados ao justo valor.

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

Imparidade de ativos financeiros

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

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

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

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

Ativos financeiros

	Notas	Ativos financeiros registados ao custo amortizado
		31.12.19
Ativos correntes		
Caixa e depósitos bancários	4	50.050.000
		50.050.000

Passivos financeiros

	Notas	Passivos financeiros registados ao custo amortizado
		31.12.19
Passivos correntes		
Fornecedores	7	7.688
Outras dívidas a pagar	8	755.663
		763.351

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Imposto sobre o rendimento

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

Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade de balanço e refletem as diferenças temporárias entre o montante dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os seus respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e passivos por impostos diferidos não são reconhecidos quando as diferenças temporárias resultem de "goodwill" ou do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não através de operações de concentração empresarial.

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

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

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

3.6. 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.

3.7. 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) Ativos por impostos diferidos

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

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

3.8. 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.

3.9. 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 dal advêm para o seu desempenho financeiro.

A gestão de risco da Empresa é controlada pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra (Grupo em que a Empresa se insere), de acordo com políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. Nesse sentido, o Conselho de Administração tem definido por escrito os principais princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas para algumas áreas, como sejam a cobertura de risco de taxa de câmbio, risco de crédito, risco de liquidez e risco de taxa de juro.

a) Risco de taxa de câmbio

A atividade operacional da Empresa é desenvolvida em Portugal e consequentemente a grande maioria das suas transações são mantidas em Euros. A política de cobertura deste risco específico passa por evitar, na medida do possível, a contratação de serviços expressos em divisas que não o Euro.

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

b) Risco de liquidez

As necessidades de tesouraria são geridas pelo departamento financeiro do Grupo Sonae Sierra, que de uma forma adequada e oportuna, gere os excessos e défices de liquidez em cada uma das empresas do Grupo Sonae Sierra. As necessidades pontuais de tesouraria são cobertas pelo controlo das contas a receber e pela manutenção de adequados limites de crédito acordados pelo Grupo com entidades bancárias.

3.10. 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 2019 detalha-se conforme se segue:

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

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

5. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

Capital subscrito

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, está representado por 12.550.000 ações ordinárias de 1 Euro, cada uma, e é detido como se segue:

	31.12.19
Sierra Investments Holdings BV	5,13%
Bankinter, S.A., Sucursal em Portugal	12,01%
Clientes Private Banking España	16,31%
Clientes Private Banking Portugal	66,55%

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.

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 2019, a rubrica de outras variações de capital próprio ascende a 515.250 Euros negativos. Este montante é referente aos custos de transação relativos ao processo de admissão à cotação no Euronext e comissão de assessoria e colocação de capital.

Resultado líquido do período

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de resultado líquido negativo do período ascendeu a 246.663 Euros. O Conselho de Administração propõe para aprovação em Assembleia Geral a sua aplicação para resultados transitados.

6. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Em resultado das alterações introduzidas pela Lei n.º 89-B/2014 de 31 de dezembro, que alterou o artigo 87.º do Código do IRC, fixando a partir de 2015 inclusive, em 21% a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas.

Relativamente à tributação adicional em sede de imposto sobre o rendimento sobre as pessoas coletivas, artigo 87.º-A do Código do IRC, a tributação mantém-se em 3% para entidades com um lucro tributável entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros; 5% para entidades com um lucro tributável entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros e 9% para entidades com um lucro tributável superior a 35.000.000 Euros.

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

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 2019 com base na taxa agregada de imposto de 22,50%.

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

Não foram registados os correspondentes ativos por impostos diferidos por não existirem expectativas concretas da sua recuperação.

	Prejuízo fiscal	Data limite de utilização
Prejuízos fiscais para os quais não foram registados ativos por impostos diferidos:		
Gerados em 2019	761.913	2024
	761.913	

7. FORNECEDORES

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

	31.12.19
Fornecedores	7.688
	7.688

Em 31 de dezembro de 2019 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades da Empresa. Em 31 de dezembro de 2019, 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:

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

8. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

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

	31.12.19
Corrente:	
Credores por acréscimos de gastos	
Serviços de terceiros a liquidar	755.663
	755.663

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

	31.12.19
N+1	755.663
N+2 e seguintes	-
	755.663

9. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

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

Em 31 de dezembro de 2019 as rubricas de Estado e outros entes públicos apresentavam a seguinte composição:

	31.12.19	
	Ativo	Passivo
Imposto sobre o valor acrescentado	1.438	-
	1.438	-

10. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante o exercício de 2019, podem ser detalhados como segue:

	Saldos		
	Clientes e outros créditos a receber	Dívidas a pagar	Outros ativos e passivos correntes
	31.12.19	31.12.19	31.12.19
Sierra Portugal, S.A.	-	7.688	-
Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal	-	-	(500.000)
	-	7.688	(500.000)

	Transações		
	Prestação de serviços e outros rendimentos	Serviços obtidos	Gastos de financiamento
	2019	2019	2019
Sierra Portugal, S.A.	-	6.250	-
	-	6.250	-

11. RESULTADO POR AÇÃO

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

	2019
Resultados:	
Resultado líquido do período	(246.663)
Número de ações:	
Número médio ponderado de ações	12.590.000
Resultado por ação	(0,02)

12. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 20 de janeiro de 2020. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Após encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da Empresa, e que, consequentemente, devam ser objeto de referência.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Helena Cristina Rebocho dos Santos Fonseca
(CC nº 12421)

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Pedro José D' Hommée Caupers

Fernando Morene Marcos

Jaime Iñigo Guerra Azcona

Alexandre Miguel Dinis Fernandes

Vitor Manuel Freitas Duarte

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31 dezembro 2019
ATIVO CORRENTE:		
Estado e outros entes públicos	9	1438
Caixa e depósitos bancários	4	50.050.000
Total do ativo corrente		50.051.438
Total do ativo		50.051.438
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
CAPITAL PRÓPRIO:		
Capital subscrito	5	12.550.000
Prémios de emissão	5	37.500.000
Outras variações no capital próprio	5	(515.250)
Resultado líquido do período	5	(246.663)
Total do capital próprio		49.288.087
PASSIVO:		
PASSIVO CORRENTE:		
Fornecedores	7	7.688
Outras dívidas a pagar	8	755.663
Total do passivo corrente		763.351
Total do passivo		763.351
Total do capital próprio e do passivo		50.051.438

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate
Portugal SIGI , SA
Lugar do Espido, Via
Norte
4470-177 Maia

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

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

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

(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31 dezembro 2019
Fornecimentos e serviços externos		(246.663)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		(246.663)
Resultado antes de impostos		(246.663)
Resultado líquido do período		(246.663)

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados por naturezas do período compreendido entre 8 de novembro de 2019 e 31 de dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate
Portugal SIGI, SA
Lugar do Espido, Via
Norte
4470-177 Maia

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

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

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

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

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital subscrito	Prémio de emissão	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido	Total
Posição em 8 de novembro de 2019		-	-	-	-	-
Resultado líquido do período	5	-	-	-	(246.663)	(246.663)
Resultado integral		-	-	-	(246.663)	(246.663)
Operações com detentores de capital no período						
Realizações de capital	5	12.550.000	37.500.000	-	-	50.050.000
Custos de transação		-	-	(515.250)	-	(515.250)
Posição em 31 de dezembro de 2019		12.550.000	37.500.000	(515.250)	(246.663)	49.288.087

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

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate Portugal SIGI, SA
Lugar do Espido, Via Norte
4470-177 Maia
Tel. (+351) 22 940 17 00
Fax (+351) 22 010 44 64

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

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
DO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 8 DE NOVEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31 de dezembro 2019
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Recebimentos provenientes de:		
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	5	50.050.000
Fluxos das atividades de financiamento (3)		50.050.000
Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)		50.050.000
Efeito das diferenças de câmbio		-
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	-
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	50.050.000

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do período compreendido entre 8 de novembro de 2019 e 31 de dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Olimpo Real Estate
Portugal SIGI, SA
Lugar do Espido, Via
Norte
4470-177 Maia

Tel. (+351) 22 940 17 00
Fax (+351) 22 010 44 04

Deloitte.

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

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

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. ("Entidade"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 50.051.438 Euros e um total de capital próprio de 49.288.087 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 246.663 Euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa do período compreendido entre 8 de novembro de 2019 (data de constituição da Entidade) e 31 de dezembro de 2019, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa, do período compreendido entre 8 de novembro de 2019 (data de constituição da Entidade) e 31 de dezembro de 2019, de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

"Deloitte" refere-se a uma ou mais firmas membro e respetivas entidades relacionadas da rede global da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). A DTTL (também referida como "Deloitte Global") e cada uma das firmas membro são entidades legais separadas e independentes. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação aceda a www.deloitte.com/pt/about

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

ISO/IEC 27001 Information Security Management

IS 668746

© 2020. Para informações contacte Deloitte & Associados, SROC S.A.

- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Lisboa, 20 de janeiro de 2020

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Teresa Alexandra Martins Tavares, ROC

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

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

Aos Acionistas da

Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

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 que abrange a atividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., relativos ao período compreendido entre 8 de novembro de 2019 (data de constituição da sociedade) e 31 de dezembro de 2019, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

FISCALIZAÇÃO

Durante o exercício, o Conselho Fiscal acompanhou desde a sua constituição, nos termos da sua competência, a gestão da sociedade, a evolução da sua atividade, a regularidade dos registos contabilísticos, a qualidade do processo de preparação e divulgação da informação financeira e das respetivas políticas contabilísticas e critérios valorimétricos e o cumprimento da Lei e Estatutos em vigor, tendo obtido todas as informações solicitadas e esclarecimentos necessários para uma adequada compreensão das alterações patrimoniais e dos resultados.

No âmbito das suas atribuições o Conselho Fiscal examinou o Balanço em 31 de dezembro de 2019, as Demonstrações dos resultados por naturezas, dos fluxos de caixa e das alterações no capital próprio do exercício findo naquela data e os correspondentes anexos, considerando que a informação divulgada satisfaz as normas legais em vigor e é apropriada para a compreensão da posição financeira e dos resultados da sociedade.

O Conselho procedeu ainda à apreciação do Relatório de Gestão do ano de 2019, emitido pelo Conselho de Administração e a Certificação Legal das Contas emitida pelo Revisor Legal das Contas e concordou com o seu conteúdo.

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que as Demonstrações financeiras, e a proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração sujeitas a

análise, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias e fornecem uma imagem verdadeira e apropriada dos ativos e passivos, situação financeira e resultados da Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A., e que o Relatório de Gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Sociedade, contendo uma descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

PARECER

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

a) O relatório de gestão, o balanço em 31 de dezembro de 2019, a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa do período compreendido entre 8 de novembro de 2019 (data de constituição da sociedade) e 31 de dezembro de 2019 e o correspondente anexo;

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

Maia, 20 de fevereiro de 2020

O Conselho Fiscal

Ana Isabel Príncipe S.S. Lourenço

Carlos Manuel Pereira da Silva

Sónia Bulhões Costa Matos Lourosa

PROPOSTA RELATIVA AO PONTO DOIS DA ORDEM DO DIA
DA ASSEMBLEIA GERAL DE 24 DE MARÇO DE 2020

«Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados relativos ao exercício de 2019.»

Proposta de deliberação

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica de resultado líquido do período ascendeu a 246.663 Euros negativos. O Conselho de Administração propõe para aprovação em Assembleia Geral a sua aplicação para resultados transitados.

Lugar de Espido, 19 de fevereiro de 2020

Pelo Conselho de Administração da
Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A.

Nome: Alberto Jorge Reis de Oliveira Ramos

Qualidade: Presidente do Conselho de Administração