

# RELATÓRIO E CONTAS 2023



Porto Business Plaza, Porto

## **CIAGEST, IMOBILIÁRIA E GESTÃO, S.A.**

Rua Santos Pousada, nº 300, sala 723, 4000-478 Porto  
Capital social 50.000.000 Euros  
NIPC 500 525 463, matriculada na CRC do Porto

## RELATÓRIO DE GESTÃO

### INTRODUÇÃO

O conselho de administração da Ciagest Imobiliária e Gestão, S.A., no cumprimento do disposto nos artigos 65º e 66º do Código das Sociedades Comerciais e dos estatutos, apresenta e submete à apreciação da assembleia geral de acionistas, o relatório de gestão e a proposta de aplicação de resultados, as contas do exercício e demais documentos de prestação de contas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

É convicção deste conselho que estes documentos expõem fielmente a evolução dos negócios, o desempenho e a posição da sociedade, bem como os principais riscos e incertezas com que se defronta.

### ATIVIDADE

A sociedade tem por objeto a gestão de imóveis próprios e a compra de imóveis para revenda.

A atividade da sociedade durante o exercício de 2023, e no seguimento dos último três anos, caracterizou-se pelo desenvolvimento e exploração do seu ativo, o complexo imobiliário “Porto Business Plaza” (“PBP”), sito no Campo 24 de Agosto e na Rua de Santos Pousada, na freguesia de Bonfim, na cidade do Porto.

O complexo PBP, constituído por 7 pisos, num total de 47.728 m<sup>2</sup> de área locável engloba:

- Parte dos pisos 5 e 6 e o piso 7, com uma área total de 11.685 m<sup>2</sup>, locados à Natixis desde finais de 2016;
- Os pisos 3 e 4, os quais foram objeto de uma profunda reabilitação que decorreu, na sua grande maioria, entre 2020 e 2022 e se traduziu na reconversão de um antigo centro comercial num moderno centro de escritórios, passando pela abertura de numerosos vãos que proporcionaram o reforço da iluminação natural dos espaços, pela demolição de todos os interiores e infraestruturação de todas as áreas com equipamentos e instalações novos e pelo arranjo paisagístico de duas parcelas adjacentes, entre outras intervenções, dotando os espaços das condições necessárias a modernos escritórios, quer em termos de luz natural quer de infraestruturas, comodidades e ambientes, proporcionando uma significativa melhoria da eficiência energética e redução da emissão de CO<sub>2</sub>.

À data, todos os trabalhos de construção civil e infraestruturação básica dos pisos 3 e 4 estão concluídos, faltando pequenas adaptações/finalizações em cerca de 400 m<sup>2</sup> do piso 3, entretanto realizadas durante o 1º trimestre de 2024.

Toda esta intervenção, que inclui ainda uma área do piso 2 e os pisos 3 e 4, traduz-se num investimento total de cerca de 17,2 milhões de Euros, dos quais 16,8 milhões já se encontravam realizados em 31 de dezembro de 2023;

Estes espaços, nos pisos 2, 3 e 4, foram entregues à Natixis (4.561 m<sup>2</sup>, infraestruturados), em julho de 2021, à Bouygues Telecom Services (BTS) (4.406 m<sup>2</sup>, infraestruturados e com *fitout*), em janeiro de 2022, à Teya (ex-Saltpay) (4.742 m<sup>2</sup> infraestruturados), em agosto de 2022 e janeiro de 2023 e à Greensales em agosto de 2023.

Durante o exercício de 2023, a Teya demonstrou a intenção de, a partir de 2024, ocupar uma área mais reduzida, tendo sido então alocado, um novo espaço que abrange o piso 2 e o piso 3, num total de 719 m<sup>2</sup>. Por outro lado, iniciaram-se negociações com potenciais utilizadores do espaço no 4º piso anteriormente ocupado pela Teya, tendo-se concretizado dois novos contratos, com as sociedades Celfocus e Elementis, cujas receitas se iniciarão durante o 2º e 3º trimestre de 2024, respetivamente.

- A área correspondente à entrada pelo n.º 290 da Rua de Santos Pousada ou dos “antigos cinemas”, nos pisos 5 e 6, com um total de 3.300 m<sup>2</sup>, que está, desde setembro de 2022, a ser alvo de reabilitação, para transformação em escritórios, num investimento previsto de 2,7 milhões de Euros. A 31 de dezembro de 2023, já tinha sido realizado um investimento de cerca de 1,7 milhões de Euros. Este espaço, onde decorrem trabalhos de construção civil e infraestruturização e cuja conclusão ocorreu durante o primeiro trimestre do exercício de 2024, está contratado com a Natixis.
- Os pisos 1 e 2, correspondentes essencialmente ao parque de estacionamento com capacidade para 368 viaturas, que serve as empresas instaladas nos pisos superiores e o público em geral, e ao terminal rodoviário. Com o término da atividade deste espaço e consequentemente do contrato existente durante o exercício de 2023, está em negociação um novo contrato de utilização do espaço para uma nova finalidade, não estando prevista a realização de obras de adaptação a cargo da Sociedade.

Assim, à data e por área, o PBP tem a seguinte ocupação:

| Entidades                           | Pisos         | Área Total<br>m <sup>2</sup> | Escritórios<br>m <sup>2</sup> | Área ex-terminal<br>(*)<br>m <sup>2</sup> | Parque<br>Estacionamento<br>m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|---|--|
| <b>Natixis</b>                      | 1,2,3,4,5,6,7 | 20.698                       | 20.698                        |   |  |
| <b>Bouygues Telecom S.</b>          | 3             | 4.406                        | 4.406                         |   |  |
| <b>Elementis</b>                    | 4             | 2.052                        | 2.052                         |   |  |
| <b>Celfocus</b>                     | 4             | 1.657                        | 1.657                         |   |  |
| <b>Teya</b>                         | 2,3           | 719                          | 719                           |   |  |
| <b>Green Sales</b>                  | 2             | 387                          | 387                           |   |  |
| <b>Arrazos</b>                      | 1,2           | 655                          | 655                           |   |  |
| <b>M. Ventura</b>                   | 4             | 400                          | 400                           |   |  |
| <b>Cidade e Variantes e avenças</b> | 1,2           | 11.212                       |                               |   | 11.212                                     |
| Sem ocupação                        | 1             | 5.454                        |                               | 5.454                                     |  |
| Sem ocupação                        | 3             | 88                           | 88                            |   |  |
| <b>Totais</b>                       |               | <b>47.728</b>                | <b>31.062</b>                 | <b>5.454</b>                              | <b>11.212</b>                              |

(\*) - Em negociação um novo contrato e utilização de espaço

Em 2023, terminaram-se os trabalhos de substituição dos equipamentos relativos à climatização dos pisos 5,6 e 7 do PBP que foram iniciados no ano anterior, num investimento total de cerca de 480 mil Euros

**RESULTADOS ECONÓMICOS E POSIÇÃO FINANCEIRA**

Em 2023, o volume de negócios atingiu o valor de 4.556 milhares de Euros (6.472 milhares de Euros em 2022), sendo de 16 mil Euros o valor das vendas de mercadorias e de 4.540 milhares de Euros as prestações de serviços, o que compara com 2.868 milhares de Euros e 3.603 milhares de Euros em 2022, respetivamente.

O aumento significativo de 26% nas prestações de serviços resultou da comercialização de mais áreas dos escritórios, e respeitaram fundamentalmente à utilização de espaços de escritórios e outros serviços prestados à Natixis, à BTS e à Teya (ex-Saltpay), além de outras entidades, com menor expressão.

O resultado operacional foi positivo em 3.800 mil Euros, refletindo a atividade operacional propriamente dita e os efeitos de uma reversão de imparidades de 1.130 milhares de Euros referentes ao Parque de Estacionamento do PBP. Mesmo sem considerar o efeito desta reversão, ele foi cerca do dobro ao verificado em 2022, que se cifrara em 1.333 mil Euros.

O resultado financeiro cifrou-se em -811 mil Euros (-390 mil Euros em 2022), o qual corresponde ao custo líquido de financiamento em 2023. Contribuíram para este agravamento do custo líquido de financiamento, com elevação para o dobro do ano anterior dos juros e outros gastos suportados (1.027 mil euros), por um lado, a contratação de novos financiamentos, e por outro lado e principalmente, o substancial aumento das taxas de juros que se fez sentir ao longo de todo o ano de 2023.

Quanto ao financiamento contratado com o Bankinter em 2022 no montante de 2,7 milhões, destinado ao apoio às obras de requalificação dos ex-cinemas, o qual estava utilizado em 1,3 milhões de euros a 31 de dezembro de 2022, em 31 de dezembro de 2023 o valor da utilização era de 2,2 milhões de Euros. Importa referir que no início do exercício de 2024, foi celebrado um contrato de ampliação do montante deste financiamento, de 2,7 milhões de Euros para até 3,6 milhões de Euros e um novo contrato, junto do BCP, no valor de 1 milhão de Euros para apoio ao investimento no PBP que decorreu no 1º trimestre de 2024.

Em março de 2023, foi contratualizado um novo financiamento de apoio à tesouraria no valor de 103 mil Euros, com um prazo de 3 anos.

Conjugando ambos os resultados acima expostos e considerando ainda o imposto do exercício no valor de 67 mil Euros, apurou-se um resultado líquido de 2.921 mil de Euros, o que compara com o valor de 2022 de 937 mil Euros, refletindo, assim, a melhoria significativa dos resultados da sociedade.

Na demonstração individual da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 destacam-se os impactos da continuação do investimento na antiga área dos cinemas, no qual a sociedade já incorreu, num total de 1,7 milhões de Euros, e da conclusão do investimento na substituição de equipamento relativo à climatização dos pisos 5, 6 e 7 do PBP, bem como a elevação do endividamento bancário contraído para suportar estes investimentos.

Não se justificam aqui outras particulares referências sendo que as notas do anexo às contas, que devem ser lidas em conjunto com as respetivas demonstrações financeiras, fornecem detalhada informação sobre a evolução das diversas realidades contabilísticas.

**PESSOAL**

A Sociedade, em 31 de dezembro de 2023, tem um efetivo de três colaboradores, menos um que a 31 de dezembro de 2022, tendo sido suportados gastos de 148.908 Euros, o que compara com os 117.700 Euros suportados em 2022. Este aumento traduz a contratação de um novo colaborador, a tempo inteiro, para a função de direção técnica e que veio substituir o efetivo em regime de redução do horário de trabalho.

**RISCOS**

A empresa está sujeita, essencialmente, a dois tipos de riscos:

- Imobiliário: relacionado com as particularidades do segmento de escritórios onde opera, nomeadamente oscilações da procura, preços e custos de funcionamento;
- Financeiro: decorrente das variações das taxas de juro e o seu impacto no custo da dívida bancária da empresa;

Estes riscos estão mitigados, entre outros, por uma política de seleção das contrapartes, adequada gestão contratual e contratação de financiamentos com uma configuração em linha com o perfil das receitas esperadas.

**AÇÕES PRÓPRIAS**

A Sociedade não detém nem deteve, durante o ano de 2023, quaisquer ações próprias.

**PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO FUTURA**

Mostrando-se alcançado o equilíbrio operacional da Sociedade, a gestão da empresa terá o seu foco concentrado na sua sustentabilidade e em encontrar as melhores soluções de rentabilização do património imobiliário existente. É neste contexto que a conclusão de todas as intervenções no PBP assume um papel do maior relevo na atividade da Sociedade em 2024.

**FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS POSTERIORMENTE A 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

Não ocorreram, posteriormente a 31 de dezembro de 2023 e até à data deste relatório, factos materialmente relevantes que justifiquem ajustamentos às demonstrações financeiras ou divulgação adicional além daquela a que se procede no texto acima.

**OUTRAS DIVULGAÇÕES:**

NEGÓCIOS COM A SOCIEDADE (art.º 397º do Código das Sociedades Comerciais): Não foram celebrados contratos entre a Sociedade e os seus administradores, diretamente ou por interposta pessoa. Também não foram concedidas quaisquer autorizações para a celebração de contratos com Sociedades que estejam em relação de domínio ou de grupo com a Sociedade, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais;

SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA E CONTRIBUTIVA PERANTE A SEGURANÇA SOCIAL: A Sociedade tem, à data do final do exercício, a sua situação tributária perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a situação contributiva perante a Segurança Social devidamente regularizadas;

SUCURSAIS: A Sociedade não tem representações nem sucursais no estrangeiro.

**AGRADECIMENTOS**

O conselho de administração agradece a todas as entidades privadas nomeadamente clientes, fornecedores e instituições financeiras, bem como às entidades oficiais, destacando de entre estas o Município do Porto, todo o apoio e confiança demonstrados.

**PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

A conta de resultado líquido do Exercício apurou um valor de 2.920.621 Euros que o conselho de administração propõe que seja aplicado do seguinte modo:

- Transferir 5% para reservas legais, no montante de 146.031 Euros, e
- Transferir o restante, 2.774.590 Euros, para a conta de resultados transitados.

**ANEXO AO RELATÓRIO DE GESTÃO**

1 – Participação dos membros dos órgãos de administração e fiscalização no Capital Social:

Para os efeitos do disposto no artigo 447º do Código das Sociedades Comerciais informa-se que os membros dos órgãos sociais não detêm nem detiveram durante o ano de 2022 qualquer participação no capital social da Sociedade;

2 – Relação dos Acionistas com mais de 10% do Capital Social:

Nos termos do disposto no artigo 448º do Código das Sociedades Comerciais informa-se que o capital social da Sociedade no valor de 50 milhões de Euros é representado por 10 milhões de ações de valor nominal unitário de 5 Euros, que em 31 de dezembro de 2023 são integralmente da titularidade da Capitólio, S.A..

Porto, 30 de abril de 2024

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores em unidades de Euro)

| ATIVO  | Notas     | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>NÃO CORRENTE</b>                          |           |                   |                   |
| Ativos fixos tangíveis:                      |           |                   |                   |
| Terrenos                                     | 7         | 806.575           | 806.575           |
| Edifícios                                    | 7         | 1.986.962         | 2.014.736         |
| Equipamento básico                           | 7         | 3.382             | 9.901             |
| Equipamento Administrativo                   | 7         | 14.082            | 14.851            |
| Ativos fixos tangíveis em curso              | 7         | 1.659.798         | 350.615           |
|  |           | <b>4.470.798</b>  | <b>3.196.679</b>  |
| Propriedades de investimento                 | 11        | 59.466.272        | 58.508.159        |
| Outros ativos financeiros                    |           | 1.089             | 5.392             |
| <i>Total do ativo não corrente</i>           |           | <b>63.938.159</b> | <b>61.710.229</b> |
| <b>CORRENTE</b>                              |           |                   |                   |
| Inventários:                                 |           |                   |                   |
| Mercadorias                                  | 12        | 115.601           | 127.258           |
|  |           | <b>115.601</b>    | <b>127.258</b>    |
| Dívidas de terceiros:                        |           |                   |                   |
| Clientes                                     | 5, 6 e 13 | 1.052.200         | 858.282           |
| Adiantamentos a fornecedores                 | 6 e 13    | 353               | 229               |
| Empresas do Grupo, Associadas e Participadas | 5, 6 e 13 | 4.450.116         | 3.695.762         |
| Outras dívidas de terceiros                  | 5, 6 e 13 | 1.442.748         | 1.438.297         |
|  |           | <b>6.945.418</b>  | <b>5.992.571</b>  |
| Outros ativos correntes                      | 14        | 48.524            | 34.631            |
| Caixa e seus equivalentes                    | 6 e 15    | 228.123           | 660.922           |
| <i>Total do ativo corrente</i>               |           | <b>7.337.665</b>  | <b>6.815.382</b>  |
| Ativos detidos para venda                    |           |                   |                   |
| <b>Total do ativo</b>                        |           | <b>71.275.824</b> | <b>68.525.611</b> |

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Valores em unidades de Euro)

| <b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>             | <b>Notas</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAL PRÓPRIO</b>                       |              |                   |                   |
| Capital realizado                            | 16           | 50.000.000        | 50.000.000        |
| Reservas legais                              | 16           | 1.753.101         | 1.706.253         |
| Outras reservas                              | 16           | 4.083.337         | 4.083.337         |
| Resultados transitados                       |              | (13.096.240)      | (13.986.360)      |
| Resultado líquido do exercício               |              | 2.920.621         | 936.968           |
| <b>Total do capital próprio</b>              |              | <b>45.660.818</b> | <b>42.740.198</b> |
| <b>PASSIVO</b>                               |              |                   |                   |
| <b>NÃO CORRENTE</b>                          |              |                   |                   |
| Empréstimos bancários                        | 6 e 17       | 20.203.379        | 20.871.147        |
| <b>Total do passivo não corrente</b>         |              | <b>20.203.379</b> | <b>20.871.147</b> |
| <b>CORRENTE</b>                              |              |                   |                   |
| Financiamentos obtidos:                      |              |                   |                   |
| Empréstimos bancários                        | 6 e 17       | 1.688.569         | 1.520.354         |
| <b>Total do passivo corrente</b>             |              | <b>1.688.569</b>  | <b>1.520.354</b>  |
| Dívidas a terceiros:                         |              |                   |                   |
| Fornecedores                                 | 6            | 673.959           | 502.708           |
| Adiantamentos de clientes                    | 6            | 2.157             | 2.226             |
| Estado e outros entes públicos               | 18           | 183.326           | 126.721           |
| Empresas do Grupo, Associadas e Participadas | 5, 6 e 18    | 56.461            | 287.714           |
| Outros dívidas a terceiros                   | 6 e 18       | 1.495.042         | 1.371.669         |
| <b>Total do passivo corrente</b>             |              | <b>2.410.945</b>  | <b>2.291.038</b>  |
| Instrumentos financeiros derivados           |              |                   |                   |
| Outros passivos correntes                    | 19           | 1.312.112         | 1.102.874         |
| <b>Total do passivo</b>                      |              | <b>5.411.627</b>  | <b>4.914.266</b>  |
| <b>Total do capital próprio e passivo</b>    |              | <b>71.275.824</b> | <b>68.525.611</b> |

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS RESULTADOS SEPARADA PARA OS  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Valores em unidades de Euro)

| DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS                                   | Notas      | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Vendas e prestações de serviços                               | 5 e 21     | 4.556.229          | 6.472.027          |
| Variação nos inventários da produção                          | 12         | -                  | (211.288)          |
| Reversões de imparidades                                      | 22         | 1.130.787          | -                  |
| Outros rendimentos e ganhos                                   | 22         | 112.718            | 269.835            |
| <b>Rendimentos e ganhos operacionais</b>                      |            | <b>5.799.734</b>   | <b>6.530.574</b>   |
| Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas          | 12         | (11.657)           | (2.645.447)        |
| Fornecimentos e serviços externos                             | 5 e 24     | (979.346)          | (1.440.991)        |
| Gastos com o pessoal  | 23         | (148.908)          | (117.700)          |
| Gastos de depreciação e de amortização e perdas de imparidade | 7, 11 e 20 | (752.797)          | (755.755)          |
| Outros gastos e perdas operacionais:                          |            |                    |                    |
| Impostos  | 22         | (101.022)          | (156.551)          |
| Outros gastos e perdas  | 22         | (6.475)            | (81.080)           |
| <b>Gastos e perdas operacionais</b>                           |            | <b>(2.000.206)</b> | <b>(5.197.524)</b> |
| <b>Resultado operacional das atividades continuadas</b>       |            | <b>3.799.529</b>   | <b>1.333.050</b>   |
| Juros e rendimentos similares obtidos                         | 5 e 26     | 216.267            | 70.221             |
| Juros e gastos similares suportados                           | 26         | (1.027.520)        | (501.937)          |
| <b>Custo líquido do financiamento</b>                         |            | <b>(811.252)</b>   | <b>(431.717)</b>   |
| Rendimentos de participações de capital                       |            |                    |                    |
| Outros ganhos financeiros                                     |            | -                  | 42.000             |
| Outras perdas financeiras                                     |            | (8)                | -                  |
| <b>Outros ganhos e perdas financeiros</b>                     |            | <b>(8)</b>         | <b>42.000</b>      |
| <b>Resultado financeiro</b>                                   | 26         | <b>(811.260)</b>   | <b>(389.717)</b>   |
| <b>Resultado antes de impostos</b>                            |            | <b>2.988.269</b>   | <b>943.333</b>     |
| Imposto sobre o rendimento do exercício                       | 27         | (67.648)           | (6.365)            |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                         |            | <b>2.920.621</b>   | <b>936.968</b>     |

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DO RENDIMENTO INTEGRAL  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Valores em unidades de Euro)

|                                       | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Resultado Líquido do exercício</i> | <u>2.920.621</u>  | <u>936.968</u>    |
| <b>Total Rendimento Integral</b>      | <b>2.920.621</b>  | <b>936.968</b>    |

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Valores em unidades de Euro)

| Rubrica                        | Notas | Capital realizado | Reservas legais  | Outras reservas  | Reservas e resultados transitados | Resultado líquido do exercício | Total dos capitais próprios |
|--------------------------------|-------|-------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Saldo a 1/Jan/2023             | 16    | 50.000.000        | 1.706.253        | 4.083.337        | (13.986.360)                      | 936.968                        | 42.740.198                  |
| Aplicação do resultado líquido | 16    | -                 | 46.848           | -                | 890.119                           | (936.968)                      | -                           |
| Rendimento integral            | 16    | -                 | -                | -                | -                                 | 2.920.621                      | 2.920.621                   |
| Saldo a 31/Dez/2023            | 16    | <b>50.000.000</b> | <b>1.753.101</b> | <b>4.083.337</b> | <b>(13.096.240)</b>               | <b>2.920.621</b>               | <b>45.660.818</b>           |

(Valores em unidades de Euro)

| Rubrica                                 | Notas | Capital realizado | Reservas legais  | Outras reservas  | Reservas e resultados transitados | Resultado líquido do exercício | Total dos capitais próprios |
|---|-------|-------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Saldo a 1/Jan/2022                      | 16    | 50.000.000        | 1.703.089        | 1.464.928        | (14.046.481)                      | 63.286                         | 39.184.821                  |
| Aplicação do resultado líquido          | 16    | -                 | 3.164            | -                | 60.122                            | (63.286)                       | -                           |
| Fusão por incorporação da Habitop, S.A. | 4     | -                 | -                | 2.618.409        | -                                 | -                              | 2.618.409                   |
| Rendimento integral                     | 16    | -                 | -                | -                | -                                 | 936.968                        | 936.968                     |
| Saldo a 31/Dez/2022                     | 16    | <b>50.000.000</b> | <b>1.706.253</b> | <b>4.083.337</b> | <b>(13.986.360)</b>               | <b>936.968</b>                 | <b>42.740.198</b>           |

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

## DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores em unidades de Euro)

| Notas  | 2023 / Dezembro    | 2022 / Dezembro     |
|--|--------------------|---------------------|
| <b>Fluxos de caixa da actividades operacionais:</b>      |                    |                     |
| Recebimentos de clientes                                 | 5.773.569          | 5.785.411           |
| Pagamentos a fornecedores                                | (1.294.750)        | (1.408.511)         |
| Pagamentos ao pessoal                                    | (82.137)           | (66.383)            |
|  | <u>4.396.682</u>   | <u>4.310.517</u>    |
| Outros recebimentos/pagamentos                           | (880.143)          | (197.283)           |
|  | <u>(880.143)</u>   | <u>(197.283)</u>    |
| <b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>      | <b>3.516.539</b>   | <b>4.113.234</b>    |
| <b>Fluxos de caixa das actividades de investimento:</b>  |                    |                     |
| <b>Pagamentos provenientes de:</b>                       |                    |                     |
| Ativos fixos tangíveis                                   | (1.546.351)        | (3.642.195)         |
|  | <u>(1.546.351)</u> | <u>(3.642.195)</u>  |
| <b>Recebimentos provenientes de:</b>                     |                    |                     |
| Ativos fixos tangíveis                                   | -                  | 529.983             |
|  | <u>-</u>           | <u>529.983</u>      |
| <b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>   | <b>(1.546.351)</b> | <b>(3.112.212)</b>  |
| <b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento:</b> |                    |                     |
| <b>Recebimentos provenientes de:</b>                     |                    |                     |
| Financiamentos obtidos                                   | 1.003.000          | 11.800.000          |
| Outras operações de financiamento                        | 2.565.319          | 470.000             |
|  | <u>3.568.319</u>   | <u>12.270.000</u>   |
| <b>Pagamentos provenientes de:</b>                       |                    |                     |
| Financiamentos obtidos                                   | (1.502.554)        | (8.677.036)         |
| Juros e gastos similares                                 | (1.046.327)        | (430.497)           |
| Outras operações de financiamento                        | (3.422.426)        | (4.158.000)         |
|  | <u>(5.971.306)</u> | <u>(13.265.534)</u> |
| <b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>  | <b>(2.402.988)</b> | <b>(995.534)</b>    |
| <b>Varição de caixa e seus equivalentes</b>              |                    |                     |
|  |                    | <b>(432.800)</b>    |
| <b>Efeito fusão</b>                                      | <b>4</b>           | <b>-</b>            |
|  |                    | <b>121.208</b>      |
| <b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>    | <b>6 e 15</b>      | <b>660.922</b>      |
|  |                    | <b>534.224</b>      |
| <b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>       | <b>6 e 15</b>      | <b>228.123</b>      |
|  |                    | <b>660.922</b>      |

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

## ANEXO À DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Reconciliação de passivos decorrentes de atividade de financiamento:

|                                       | <b>Empréstimos<br/>bancários<br/>(Nota17)</b> |
|---------------------------------------|---|
| <b>Saldo a 1 de janeiro de 2023</b>   | <b>22.391.502</b>                             |
| Fluxos de Caixa                       |   |
| Financiamentos obtidos                | 1.003.000                                     |
| Pagamentos de dívida financeira       | (1.502.554)                                   |
| <b>Saldo a 31 de dezembro de 2023</b> | <b>21.891.948</b>                             |

|                                       | <b>Empréstimos<br/>bancários<br/>(Nota17)</b> |
|---------------------------------------|---|
| <b>Saldo a 1 de janeiro de 2022</b>   | <b>16.868.538</b>                             |
| Fluxos de Caixa                       |   |
| Financiamentos obtidos                | 11.800.000                                    |
| Pagamentos de dívida financeira       | (8.677.036)                                   |
| Efeito fusão                          | 2.400.000                                     |
| <b>Saldo a 31 de dezembro de 2022</b> | <b>22.391.502</b>                             |

**POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E NOTAS EXPLICATIVAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023****1. NOTA INTRODUTÓRIA**

Elementos identificativos

Denominação Social: Ciagest – Imobiliária e Gestão, S.A.

Número de matrícula na Conservatória do Registo Comercial do Porto e de Pessoa Coletiva: 500 525 463

Sede Social: Rua de Santos Pousada, 290 – 4000 - 478 Porto

Objeto Social: gestão de imóveis próprios e a compra de imóveis para revenda

Designação da empresa-mãe: Capitólio, S.A.

Sede da empresa-mãe: Rua Julieta Ferrão, n.º 10, 2º andar – 1649-039 Lisboa

Os valores monetários referidos nas notas são apresentados em unidades de Euro.

**2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

A empresa faz parte integrante do grupo de consolidação cuja empresa-mãe, SDC Investimentos, SA, elabora contas consolidadas desde 2004 em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Assim, ao abrigo do nº 1 do artº 4º do DL 158/2009, de 13 de julho, optou pela elaboração das demonstrações financeiras individuais em conformidade com estas normas internacionais.

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício económico da Empresa iniciado em 1 de janeiro de 2023:

| <b>Norma / Interpretação</b>   | <b>Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após</b> |  |
|--|--|--|
| IFRS 17 - Contratos de Seguros (incluindo emendas à IFRS 17)                 | 1-jan-23   | Esta norma estabelece, para os contratos de seguros dentro do seu âmbito de aplicação, os princípios para o seu reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação. Esta norma substitui a norma IFRS 4 - Contratos de Seguros. |
| Emenda à norma IAS 8 – Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas | 1-jan-23   | Esta emenda publicada pelo IASB define estimativa contabilística como montante monetário nas demonstrações   |

|   |          |  |
|---|----------|--|
| contabilísticas e erros –<br>Definição de estimativas<br>contabilísticas  |          | financeiras sujeito a incerteza de mensuração.   |
| Emenda à norma IAS 1 –<br>Apresentação das<br>demonstrações financeiras e<br>IFRS <i>Practice Statement 2</i> –<br>Divulgação de políticas<br>contabilísticas | 1-jan-23 | Esta emenda publicada pelo IASB em fevereiro de 2021 clarifica que devem ser divulgadas as políticas contabilísticas materiais, em vez das políticas contabilísticas significativas, tendo introduzido exemplos para identificação de política contabilística material.  |
| Emenda à norma IAS 12<br>Impostos sobre o rendimento –<br>Impostos diferidos relacionados<br>com ativos e passivos<br>decorrentes de uma única<br>transação   | 1-jan-23 | Esta emenda publicada pelo IASB em maio de 2021 clarifica que a isenção de reconhecimento inicial de impostos diferidos não se aplica em transações que produzam montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis   |
| Emenda à norma IFRS 17 –<br>Contratos de seguro – aplicação<br>inicial da IFRS 17 e IFRS 9 –<br>informação comparativa  | 1-jan-23 | Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2021 introduz alterações sobre informação comparativa a apresentar quando uma entidade adota as duas normas IFRS 17 e IFRS 9 em simultâneo.   |
| Emenda à norma IAS 12 –<br>Impostos sobre o rendimento –<br><i>International Tax Reform (Pillar<br/>Two)</i>  | 1-jan-23 | Esta emenda publicada pelo IASB em maio de 2023 inclui uma isenção temporária ao requisito de reconhecimento de impostos diferidos e divulgação de informação sobre os impostos decorrentes do modelo Pilar Dois da reforma da tributação internacional, devendo ser divulgado que foi utilizada essa isenção. |

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, decorrente da adoção das normas, interpretações, emendas e revisões acima referidas.

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

| <b>Norma / Interpretação</b>   | <b>Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após</b> |   |
|--|--|---|
| Emendas à norma IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras – Classificação de passivos como correntes e não correntes; Diferimento da data de aplicação; Passivos não correntes com <i>covenants</i> | 1-jan-24   | Estas emendas publicadas pelo IASB clarificam a classificação dos passivos como correntes e não correntes analisando as condições contratuais existentes à data de reporte. A emenda relativa a passivos não correntes com <i>covenants</i> clarificou que apenas as condições que devem ser cumpridas antes ou na data de referência das demonstrações financeiras relevam para efeitos da classificação como corrente/não corrente. A data de aplicação das emendas foi adiada para 1 de janeiro de 2024. |
| Emenda à norma IFRS 16 – Locações – Passivo de locação numa transação de venda e relocação   | 1-jan-24   | Esta emenda publicada pelo IASB em setembro de 2022 clarifica como um vendedor locatário contabiliza uma transação de venda e relocação que cumpre os critérios da IFRS 15 para ser classificada como venda.  |

Estas normas apesar de aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia, não foram adotadas pela Empresa em 2023, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória.

Não se estima que da futura adoção das referidas emendas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras.

As seguintes normas contabilísticas e interpretações foram emitidas pelo IASB e não se encontram ainda aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia:

| <b>Norma / Interpretação</b>   | <b>Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após</b> |  |
|--|--|--|
| Emenda às normas IAS 7 – Demonstrações dos Fluxos de Caixa - e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações – <i>Supplier Finance Arrangements</i> | 1-jan-24   | Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2023 incluem requisitos de divulgação adicional de informação qualitativa e quantitativa sobre acordos de financiamento de fornecedores. |

|  |          |  |
|--|----------|--|
| Emenda à IAS 21 – Os efeitos de alterações em taxas de câmbio – <i>Lack of exchangeability</i> | 1-jan-25 | Esta emenda publicada pelo IASB em agosto de 2023 define a abordagem para avaliar se uma moeda pode ou não ser trocada por outra moeda. Caso se conclua que a moeda não pode ser trocada por outra, indica como se determina a taxa de câmbio a aplicar e as divulgações adicionais necessárias. |
|--|----------|--|

Estas normas não foram ainda adotadas (“*endorsed*”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pelo Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Relativamente a estas normas e interpretações, emitidas pelo IASB mas ainda não aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia, não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

### 3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

#### 3.1 BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da empresa, os quais estão em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas na União Europeia.

A Administração procedeu à avaliação da capacidade de a Sociedade 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 disponíveis sobre o futuro. Em resultado da avaliação efetuada, a Administração conclui que a Sociedade 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.

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. Todas as estimativas e assunções efetuadas pelo conselho de administração foram efetuadas com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso.

O Conselho de Administração da Empresa entende que as demonstrações financeiras anexas e as notas que se seguem asseguram uma adequada apresentação da informação financeira.

Nas presentes demonstrações financeiras a empresa não procedeu à implementação de qualquer norma ou interpretação já emitida pelo IASB cuja data de aplicação obrigatória seja posterior.

### 3.2 ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição ou custo de aquisição reavaliado, deduzido de depreciações acumuladas e perdas de imparidade.

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, por duodécimos, de acordo com os seguintes períodos de vida útil estimada (Nota 3.5):

|                         | <b>Vida Útil</b> |
|-------------------------|------------------|
| Edifícios               | 8 - 100          |
| Equipamento básico      | 2 - 20           |
| Outros ativos tangíveis | 3 - 10           |

As vidas úteis e método de amortização dos vários bens são revistos anualmente. O efeito de alguma alteração a estas estimativas é reconhecido prospectivamente na demonstração dos resultados.

As despesas com reparação e manutenção dos ativos fixos tangíveis são consideradas como gastos no exercício em que ocorrem.

As mais ou menos valias resultantes da venda ou abate do ativo fixo tangível são determinadas pela diferença entre o preço de venda e o valor líquido contabilístico na data de alienação/abate, sendo registadas na demonstração dos resultados, como “outros rendimentos e ganhos” ou “outros gastos e perdas”.

### 3.3 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

As propriedades de investimento compreendem, essencialmente, terrenos e edifícios detidos para obter rendas 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 estão registadas pelo custo.

Os gastos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades (IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis), são reconhecidos como um gasto na demonstração dos resultados do exercício a que se referem. As beneficiações relativamente às quais se estima que gerem benefícios económicos adicionais futuros, são capitalizadas na rubrica “Propriedades de investimento”.

O método de depreciação utilizado nas propriedades de investimento é o método das quotas constantes considerando como taxa de depreciação a correspondente a uma vida útil de 20-100 anos.

### 3.4 ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

A Empresa classifica os instrumentos financeiros nas categorias apresentadas e reconciliadas com a demonstração da posição financeira conforme identificado na Nota 5.

**a) Investimentos Financeiros**

Os investimentos financeiros classificam-se em investimentos detidos até à maturidade, ativos financeiros pelo justo valor através de resultados e em investimentos disponíveis para venda.

Os investimentos financeiros são reconhecidos na data em que são transferidos substancialmente os riscos e vantagens inerentes aos mesmos. São inicialmente registados pelo seu valor de aquisição, que é o justo valor do preço pago incluindo despesas de transação, excetuando os investimentos mensurados ao justo valor através de resultados, em que os investimentos são inicialmente reconhecidos ao justo valor e os custos de transação são reconhecidos como gasto na demonstração dos resultados.

Após o reconhecimento inicial, os investimentos mensurados ao justo valor através de resultados e os investimentos disponíveis para venda são mensurados pelo seu justo valor por referência ao seu valor de mercado à data da demonstração da posição financeira sem qualquer dedução de custos da transação em que se possa incorrer na venda. Os investimentos em instrumentos de capital próprio não admitidos à cotação em mercados regulamentados, e para os quais não é possível estimar com fiabilidade o seu justo valor, são mantidos ao seu custo de aquisição deduzido de eventuais perdas de imparidade.

Os ganhos ou perdas provenientes de uma alteração no justo valor dos investimentos disponíveis para venda são registados no capital próprio, na rubrica de “Reservas de justo valor” até o investimento ser vendido, recebido ou de qualquer forma alienado, ou até que o justo valor do investimento se situe abaixo do seu custo de aquisição e que tal corresponda a uma perda por imparidade, momento em que o ganho ou perda acumulada é registado(a) na demonstração dos resultados.

Os ganhos ou perdas provenientes de uma alteração no justo valor dos investimentos mensurados ao justo valor através de resultados são registados na demonstração dos resultados do exercício.

Os investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas, encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido quando aplicável, de perdas de imparidade.

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

**b) Dívidas de terceiros**

As dívidas de terceiros são registadas pelo seu valor nominal deduzido de eventuais perdas de imparidade, reconhecidas na rubrica de perdas de imparidade em contas a receber, para que as mesmas reflitam o seu valor realizável líquido.

Estas rubricas não incluem juros por não se considerar material o impacto do desconto.

As perdas por imparidade são registadas na sequência de eventos ocorridos que indiquem, objetivamente e de forma quantificável, que a totalidade ou parte do saldo em dívida não será recebido.

**c) Empréstimos**

Os empréstimos são registados no passivo e mensurados ao custo amortizado (utilizando o método da taxa de juro efetiva). As despesas com a emissão desses empréstimos são registadas como uma dedução à dívida e reconhecidas ao longo do período de vida do empréstimo, de acordo com o método da taxa de juro efetiva.

Os encargos financeiros com juros bancários e despesas similares (nomeadamente Imposto de Selo), são registados na demonstração dos resultados de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, encontrando-se os montantes vencidos e não liquidados, à data do balanço, classificados na rubrica “Outros passivos correntes”.

**d) Dívidas a terceiros**

As dívidas a terceiros encontram-se registadas pelo seu valor nominal. Usualmente estas dívidas a terceiros não vencem juros.

**e) Caixa e seus equivalentes**

Os montantes incluídos na rubrica “Caixa e seus equivalentes” correspondem aos valores de caixa, depósitos à ordem e depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria de curto prazo, vencíveis a menos de três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de caixa e equivalentes de caixa compreende também os descobertos bancários incluídos na rubrica de “Empréstimos bancários”, na demonstração da posição financeira.

Todos os montantes incluídos nesta rubrica são passíveis de ser realizados no curto prazo não existindo penhoras ou garantias prestadas sobre estes ativos.

**3.5 LOCAÇÕES**

A classificação das locações em financeiras ou operacionais era feita em função da substância e não da forma do contrato.

Os ativos tangíveis adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, eram contabilizados pelo método financeiro, reconhecendo o ativo tangível, as depreciações acumuladas correspondentes dívidas pendentes de liquidação de acordo com o plano financeiro contratual.

Adicionalmente, os juros incluídos no valor das rendas e as depreciações do ativo tangível eram registados como gastos na demonstração de resultados do exercício a que respeitavam.

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas eram reconhecidas como gasto na demonstração de resultados numa base linear durante o período do contrato de locação.

A partir de 1 de janeiro de 2019, data em que começou a ser aplicada a IFRS 16, os ativos fixos tangíveis utilizados sob contratos de locação (ativos sob direito de uso) serão reconhecidos na Demonstração da Posição Financeira, exceto os classificados de baixo valor ou de curto prazo, cujos pagamentos são efetuados e reconhecidos como gasto na Demonstração de Resultados de forma linear pelo prazo da locação.

O ativo de direito de uso é registado pelo seu custo no ativo fixo tangível, na Demonstração da Posição Financeira, quando o ativo fica disponível para uso pela sociedade. Ao mesmo tempo, o passivo de locação é registado na rubrica de credores por locações, na Demonstração da Posição Financeira, pelo valor atual dos pagamentos da locação.

Os passivos da locação serão calculados utilizando uma taxa de financiamento incremental. Essa taxa de financiamento incremental é calculada com recurso à *“yield curve”* de cada moeda funcional, a que é acrescentada a margem média (incluindo comissões) implícita na dívida da empresa.

A depreciação e as perdas por imparidade dos ativos sob direito de uso são calculadas e registadas conforme estabelecido na nota 3.2 para ativos fixos tangíveis, tendo em consideração a natureza do ativo subjacente. Sempre que não houver certeza razoável quanto à aquisição de ativos locados no final do contrato, o ativo de direito de uso é depreciado desde a data de início até ao final da vida útil do ativo ou até ao fim do prazo de locação, dos dois o menor.

O prazo da locação é o período durante o qual a locação não é cancelável. Para determinar o período durante o qual o contrato é aplicável, a empresa leva em consideração não apenas as penalidades definidas contratualmente, mas também as consequências económicas que resultarem para o locatário e o locador de uma rescisão do contrato.

Os juros incluídos nos pagamentos da locação, depreciações e as perdas por imparidade são registados na Demonstração de Resultados como gasto do período a que se referem. O gasto de juro é apresentado em atividades de financiamento, na demonstração de fluxos de caixa.

Os pagamentos de locações classificadas como sendo de baixo valor ou de curto prazo são registados como gasto, na demonstração de resultados, numa base linear, e apresentados em atividades operacionais, na demonstração de fluxos de caixa. As locações de baixo valor são aquelas cujo ativo subjacente tem um preço de aquisição em estado novo igual ou inferior a 5.000 euros e as de curto prazo são aquelas cujo prazo é igual ou inferior a 1 ano.

A 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a sociedade não detinha nenhuma posição contratual em que agisse como locador e locatário cuja aplicação da referida norma tivesse produzido qualquer efeito nas demonstrações financeiras.

### **3.6 INVENTÁRIOS**

Os montantes relevados nesta rubrica referem-se a imóveis adquiridos ou construídos e destinados à promoção imobiliária (venda ou arrendamento), encontrando-se valorizados ao custo de aquisição, que corresponde ao custo dos terrenos acrescido dos custos de construção e outros relacionados com a

construção. Sempre que necessário, são registadas perdas por imparidade para reduzir aqueles ativos ao respetivo valor líquido estimado de realização.

### **3.7 ENCARGOS FINANCEIROS COM EMPRÉSTIMOS OBTIDOS**

Os encargos financeiros relacionados com empréstimos obtidos são geralmente reconhecidos como gasto de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

Estes encargos são capitalizados quando associados a ativos qualificáveis de acordo com a IAS 23.

### **3.8 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO**

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis de acordo com as regras fiscais em vigor.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e anualmente avaliados, utilizando as taxas de tributação que se esperam estar em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os ativos por impostos diferidos são registados unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para os utilizar. Na data de cada balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos no sentido de reconhecer ativos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem preenchido as condições para o seu registo e/ou para reduzir o seu montante, em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

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

### **3.9 APRESENTAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA**

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

### **3.10 RECONHECIMENTO DE GASTOS E RENDIMENTOS**

#### **a) Empreendimentos imobiliários**

Os custos relevantes com os empreendimentos imobiliários são apurados tendo em conta os custos diretos de construção, assim como todos os custos associados à elaboração de projetos e licenciamento das obras. Os custos imputáveis ao financiamento, à supervisão e à fiscalização do empreendimento são também adicionados ao custo dos empreendimentos imobiliários, desde que estes se encontrem em curso.

Considera-se, para efeito de capitalização de encargos financeiros e encargos com a supervisão e fiscalização do empreendimento, que o mesmo está em curso se aguardar decisão das autoridades envolvidas ou se se encontrar em construção. Caso o empreendimento não se encontre nestas fases, o mesmo é considerado parado e as capitalizações acima referidas são suspensas.

Os rendimentos e gastos relativos à promoção imobiliária são diferidos na demonstração da posição financeira até que a respetiva execução esteja total ou substancialmente terminada.

O reconhecimento das vendas de empreendimentos imobiliários é efetuado no momento em que legalmente ocorre a transferência de propriedade ou, excecionalmente, quando é transferido o controlo sobre propriedade para o cliente, nomeadamente, no momento a partir do qual o cliente passa a ter capacidade de gerir a utilização da propriedade e obter todos os benefícios económicos que lhe estão associados.

#### **b) Restantes atividades**

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rédito reconhecido está deduzido do montante de devoluções, descontos e outros abatimentos e não inclui IVA e outros impostos liquidados relacionados com a venda. Os rendimentos relativos a vendas e prestações de serviços em geral são reconhecidos, em cada exercício, de acordo com a obrigação de desempenho a que respeitam, em função da percentagem de desempenho dos mesmos. Ou seja, no que respeita a cada obrigação de desempenho o grupo reconhece o rédito ao longo do tempo através da mensuração do progresso no sentido do cumprimento total de tal obrigação de desempenho.

Os proveitos financeiros relacionados com mora no pagamento por parte dos clientes são reconhecidos quando há significativa evidência da sua cobrabilidade.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método da taxa de juro efetiva, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para o Grupo e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

O rédito proveniente de dividendos é reconhecido quando for estabelecido o direito do Grupo a receber o correspondente montante.

#### **c) Especialização dos exercícios**

As empresas do Grupo registam os seus rendimentos e gastos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios pelo qual os rendimentos e gastos são reconhecidos à medida que são gerados independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos gerados são registadas nas rubricas “Outros ativos correntes” ou “Outros passivos correntes”, consoante a natureza da diferença.

### **3.11 SALDOS E TRANSAÇÕES EXPRESSOS EM MOEDA ESTRANGEIRA**

As transações em outras divisas que não Euro, são registadas às taxas em vigor na data da transação. Em cada data de balanço, os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Euro utilizando as taxas de câmbio vigentes naquela data.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, foram registadas como “Outros ganhos e perdas financeiros” na demonstração dos resultados do exercício.

As cotações utilizadas das rubricas incluídas na demonstração da posição financeira foram as seguintes:

|                 |         | Câmbio de fecho (médio de compra e venda) em |            |
|-----------------|---------|--|------------|
|                 |         | 31-12-2023                                   | 31-12-2022 |
| Dólar Americano | EUR/USD | 0,9185                                       | 0,9376     |

### 3.12 IMPARIDADE DE ATIVOS NÃO CORRENTES

É efetuada uma avaliação de imparidade à data de cada balanço e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indique que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperado.

Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda de imparidade, registada na demonstração de resultados.

A quantia recuperável, é a mais alta do preço de venda líquido e do valor de uso. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do ativo numa transação ao alcance das partes envolvidas deduzido dos gastos diretamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do ativo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantia recuperável é estimada para cada ativo, individualmente ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence.

A reversão de perdas de imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem indícios de que as perdas de imparidade reconhecidas já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas de imparidade é reconhecida na demonstração de resultados como resultados operacionais.

Contudo, a reversão da perda por imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda por imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

### 3.13 ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados nas notas explicativas exceto se a possibilidade de existir um exfluxo de recursos for remota.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados nas notas explicativas quando é provável a existência de um influxo económico futuro.

### **3.14 EVENTOS SUBSEQUENTES**

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço, se materiais, são divulgados nas demonstrações financeiras.

### **3.15 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 câmbio, de taxa de juro e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global é focado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e procura minimizar os efeitos adversos que daí advêm para o seu desempenho financeiro.

A exposição ao risco de crédito decorre das contas a receber resultantes da normal atividade comercial, sendo a exposição máxima ao risco de crédito o valor nominal das contas a receber.

O risco de taxa de juro é essencialmente resultante de endividamento indexado a taxas variáveis.

As receitas e “*cash-flows*” da Empresa são minimamente influenciadas pela variação de taxas de juro, na medida em que as disponibilidades da Empresa se encontram dependentes unicamente 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 de longo prazo, a Empresa contrata, sempre que apropriado, instrumentos financeiros derivados de cobertura de “*cash-flows*” (“*swaps*” de taxa de juro).

### **3.16 JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS**

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuados juízos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos que afetam o valor contabilístico dos ativos e passivos, assim como os rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

**4. OPERAÇÕES DE CONCENTRAÇÃO DE ATIVIDADES EMPRESARIAIS OCORRIDAS NOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022**

No exercício de 2022 efetivou-se o processo de fusão entre a Empresa e a sociedade Habitop – Sociedade Imobiliária. S.A., tendo a Empresa incorporado, com efeitos contabilísticos e fiscais a 1 de janeiro de 2022, respetivamente, o património global da sociedade incorporada.

A referida fusão foi registada na Conservatória do Registo Comercial em 21 de dezembro de 2022.

Os valores dos ativos e passivos incorporados no âmbito do processo de fusão acima descrito são como segue:

|  | Notas     | 1 janeiro de 2022  |   |
|--|-----------|--------------------|---|
|  |           | Habitop            | Valor do património líquido incorporado |
| <b>ATIVO NÃO CORRENTE:</b>                                       |           |                    |   |
| Ativos fixos tangíveis   |           | 16.616             | <b>16.616</b>                           |
| Propriedades de investimento                                     | 11        | 4.882.053          | <b>4.882.053</b>                        |
|  |           | <b>4.898.669</b>   | <b>4.898.669</b>                        |
| <b>ATIVO CORRENTE:</b>   |           |                    |   |
| Inventários  |           | 177.132            | <b>177.132</b>                          |
| Clientes   | 5, 6 e 13 | 29.216             | <b>29.216</b>                           |
| Adiantamento a fornecedores                                      | 6         | 186                | <b>186</b>                              |
| Empresas do Grupo  | 5, 6 e 13 | 1.091.268          | <b>1.091.268</b>                        |
| Outros ativos correntes  | 14        | 5.770              | <b>5.770</b>                            |
| Caixa e seus equivalentes  | 6 e 15    | 121.501            | <b>121.501</b>                          |
|  |           | <b>1.425.073</b>   | <b>1.425.073</b>                        |
|  |           | <b>6.323.742</b>   | <b>6.323.742</b>                        |
| <b>PASSIVO:</b>  |           |                    |   |
| <b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>                                     |           |                    |   |
| Financiamentos Obtidos   | 6 e 17    | 2.087.179          | <b>2.087.179</b>                        |
|  |           | <b>2.087.179</b>   | <b>2.087.179</b>                        |
| <b>PASSIVO CORRENTE:</b>   |           |                    |   |
| Fornecedores   | 6         | 25.258             | <b>25.258</b>                           |
| Adiantamento de clientes   | 6         | 55                 | <b>55</b>                               |
| Financiamentos Obtidos   | 6 e 17    | 312.821            | <b>312.821</b>                          |
| Outras contas a pagar  | 6 e 18    | 1.740              | <b>1.740</b>                            |
| Estado e outros entes públicos                                   | 18        | 3.386              | <b>3.386</b>                            |
| Outros passivos correntes  | 19        | 58.977             | <b>58.977</b>                           |
|  |           | <b>402.238</b>     | <b>402.238</b>                          |
|  |           | <b>2.489.417</b>   | <b>2.489.417</b>                        |
| <b>Ativos líquidos incorporados nas operações de fusão</b>       |           | <b>3.834.324</b>   | <b>3.834.324</b>                        |
| <b>Investimentos em subsidiárias anuladas por fusão (Nota 9)</b> |           | <b>(1.215.915)</b> |   |
| <b>Variação patrimonial</b>                                      |           | <b>2.618.409</b>   |   |

**5. PARTES RELACIONADAS**

Os termos ou condições praticadas entre empresas do grupo e associadas são substancialmente idênticos aos termos que normalmente seriam contratados entre entidades independentes em operações comparáveis.

Os saldos e transações com empresas do grupo e associadas encontram-se discriminados nos quadros seguintes:

| <b>Saldos a 31 de dezembro de 2023</b> | <b>Empréstimos a empresas do Grupo e Associadas</b> | <b>Outros devedores e credores</b> | <b>Outras operações (RETGS)</b> |
|--|---|------------------------------------|---------------------------------|
| Capitório, S.A.                        | 4.450.116   | 1.438.849                          | (56.461)                        |
| Decimal Agreement, Lda                 | -   | 348                                | -                               |
| <b>Total Valor Bruto</b>               | <b>4.450.116</b>                                    | <b>1.439.197</b>                   | <b>(56.461)</b>                 |
| <b>Totais</b>                          | <b>4.450.116</b>                                    | <b>1.439.197</b>                   | <b>(56.461)</b>                 |

| <b>Transações em 2023</b> | <b>Fornecimentos e serviços externos</b> | <b>Vendas e prestações de serviços</b> | <b>Proveito líquido do financiamento</b> |
|---------------------------|--|--|--|
| Capitório, S.A.           | 14.102                                   | 942                                    | 216.267                                  |
| <b>Totais</b>             | <b>14.102</b>                            | <b>942</b>                             | <b>216.267</b>                           |

| <b>Saldos a 31 de dezembro de 2022</b> | <b>Clientes</b> | <b>Empréstimos a empresas do Grupo e Associadas</b> | <b>Outros devedores e credores</b> | <b>Outras operações (RETGS)</b> | <b>Empréstimos de empresas do Grupo e Associadas</b> |
|--|-----------------|---|------------------------------------|---------------------------------|--|
| Capitório, S.A.                        | 1.008           | 3.695.762   | 1.434.175                          | 287.409                         | 305  |
| Decimal Agreement, Lda                 | 420             | -   | 198                                | -                               | -  |
| <b>Total Valor Bruto</b>               | <b>1.428</b>    | <b>3.695.762</b>                                    | <b>1.434.373</b>                   | <b>287.409</b>                  | <b>305</b>   |
| <b>Totais</b>                          | <b>1.428</b>    | <b>3.695.762</b>                                    | <b>1.434.373</b>                   | <b>287.409</b>                  | <b>305</b>   |

| <b>Transações em 2022</b> | <b>Fornecimentos e serviços externos</b> | <b>Custo líquido do financiamento</b> | <b>Prestação de serviços</b> | <b>Outros Proveitos Suplementares</b> | <b>Proveito líquido do financiamento</b> |
|---------------------------|--|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| Capitório, S.A.           | 16 152                                   | -                                     | 16 577                       | 30 444                                | -  |
| Decimal Agreement, Lda    | -  | -                                     | 1 342 387                    | -                                     | -  |
| <b>Totais</b>             | <b>16 152</b>                            | <b>-</b>                              | <b>1 358 964</b>             | <b>30 444</b>                         | <b>-</b>                                 |

## 6. CLASSES DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros, de acordo com as políticas contabilísticas descritas na Nota 3.4, foram classificados como segue:

| <b>Ativos financeiros</b>   | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <hr/>   |                   |                   |
| <b><u>Empréstimos e contas a receber</u></b>                        |                   |                   |
| <b>Ativos correntes</b>   |                   |                   |
| Dívidas de terceiros:   |                   |                   |
| Clientes  | 1.052.200         | 858.282           |
| Adiantamentos a fornecedores  | 353               | 229               |
| Empresas do Grupo, Associadas e Participadas                        | 4.450.116         | 3.695.762         |
| Outras dívidas de terceiros   | 1.442.748         | 1.438.297         |
| Caixa e seus equivalentes   | 228.123           | 660.922           |
|   | <u>7.173.540</u>  | <u>6.653.493</u>  |
| <hr/>   |                   |                   |
| <b>Passivos financeiros</b>   | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| <hr/>   |                   |                   |
| <b><u>Passivos financeiros registados pelo custo amortizado</u></b> |                   |                   |
| <b>Passivos não correntes</b>                                       |                   |                   |
| Empréstimos bancários   | 20.203.379        | 20.871.147        |
|   | <u>20.203.379</u> | <u>20.871.147</u> |
| <b>Passivos correntes</b>   |                   |                   |
| Financiamentos obtidos:   |                   |                   |
| Empréstimos bancários   | 1.688.569         | 1.520.354         |
| Fornecedores  | 673.959           | 502.708           |
| Adiantamentos de clientes   | 2.157             | 2.226             |
| Empresas do Grupo, Associadas e Participadas                        | 56.461            | 287.714           |
| Outros dívidas a terceiros  | 1.495.042         | 1.371.669         |
|   | <u>3.916.189</u>  | <u>3.684.671</u>  |
|   | <u>24.119.568</u> | <u>24.555.819</u> |
| <hr/>   |                   |                   |

## 7. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas amortizações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

| Ativos fixos tangíveis<br>Ativo bruto | Saldo Inicial    | Aquisições       | Alienações | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Transferências<br>e abates<br>(Nota 11) | Saldo Final<br>31-12-2023 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------|--------------------------|---|---------------------------|
| Terrenos                              | 806.575          | -                | -          | -                        | -                                       | 806.575                   |
| Edifícios                             | 2.736.527        | -                | -          | -                        | -                                       | 2.736.527                 |
| Equipamento básico                    | 16.752           | -                | -          | -                        | -                                       | 16.752                    |
| Equipamento Administrativo            | 47.167           | 1.020            | -          | -                        | -                                       | 48.187                    |
| Ativos Fixos Tangíveis em curso       | 350.615          | 1.854.540        | -          | -                        | (545.357)                               | 1.659.798                 |
|                                       | <b>3.957.637</b> | <b>1.855.559</b> | -          | -                        | <b>(545.357)</b>                        | <b>5.267.839</b>          |

  

| Ativos fixos tangíveis<br>Amortizações e perdas por imparidade acumuladas | Saldo Inicial    | Depreciações do<br>exercício | Alienações | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Transferências<br>e abates<br>(Nota 11) | Saldo Final<br>31-12-2023 |
|---|------------------|------------------------------|------------|--------------------------|---|---------------------------|
| <b>Amortizações acumuladas</b>  |                  |                              |            |                          |   |                           |
| Edifícios   | 721.791          | 27.775                       | -          | -                        | -                                       | 749.566                   |
| Equipamento básico  | 6.851            | 6.519                        | -          | -                        | -                                       | 13.370                    |
| Equipamento Administrativo  | 32.316           | 1.789                        | -          | -                        | -                                       | 34.105                    |
| <b>Total amortizações acumuladas</b>                                      | <b>760.958</b>   | <b>36.083</b>                | -          | -                        | -                                       | <b>797.041</b>            |
| <b>Valor líquido</b>  | <b>3.196.679</b> |                              |            | -                        |   | <b>4.470.798</b>          |

  

| Ativos fixos tangíveis<br>Ativo bruto | Saldo Inicial    | Aquisições     | Alienações       | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Transferências<br>e abates<br>(Nota 11) | Saldo Final<br>31-12-2022 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------------|---|---------------------------|
| Terrenos                              | 936.879          | -              | (130.303)        | -                        | -                                       | 806.575                   |
| Edifícios                             | 3.146.887        | -              | (410.360)        | -                        | -                                       | 2.736.527                 |
| Equipamento básico                    | 187.030          | 1.082          | -                | 102.513                  | (273.873)                               | 16.752                    |
| Equipamento Transporte                | 28.817           | -              | (4.726)          | -                        | (24.092)                                | -                         |
| Equipamento Administrativo            | 414.188          | -              | -                | 21.960                   | (388.982)                               | 47.167                    |
| Ativos Fixos Tangíveis em curso       | 15.373           | 781.332        | -                | -                        | (446.090)                               | 350.615                   |
|                                       | <b>4.729.174</b> | <b>782.414</b> | <b>(545.389)</b> | <b>124.473</b>           | <b>(1.133.036)</b>                      | <b>3.957.637</b>          |

  

| Ativos fixos tangíveis<br>Amortizações e perdas por imparidade acumuladas | Saldo Inicial    | Depreciações do<br>exercício | Alienações       | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Transferências<br>e abates | Saldo Final<br>31-12-2022 |
|---|------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Amortizações acumuladas</b>  |                  |                              |                  |                          |                            |                           |
| Edifícios   | 798.117          | 28.010                       | (101.567)        | -                        | (2.769)                    | 721.791                   |
| Equipamento básico  | 184.578          | 2.057                        | -                | 102.513                  | (282.297)                  | 6.851                     |
| Equipamento Transporte  | 28.817           | -                            | (4.726)          | -                        | (24.092)                   | -                         |
| Equipamento Administrativo  | 384.089          | 14.140                       | -                | 5.344                    | (371.258)                  | 32.316                    |
| <b>Total amortizações acumuladas</b>                                      | <b>1.395.602</b> | <b>44.207</b>                | <b>(106.293)</b> | <b>107.857</b>           | <b>(680.415)</b>           | <b>760.958</b>            |
| <b>Perdas por imparidade acumuladas</b>                                   |                  |                              |                  |                          |                            |                           |
| Edifícios   | 307.206          | -                            | (307.206)        | -                        | -                          | -                         |
| <b>Total imparidades acumuladas</b>                                       | <b>307.206</b>   | -                            | <b>(307.206)</b> | -                        | -                          | -                         |
| <b>Totais</b>   | <b>1.702.808</b> | <b>44.207</b>                | <b>(413.499)</b> | <b>107.857</b>           | <b>(680.415)</b>           | <b>760.958</b>            |
| <b>Valor líquido</b>  | <b>3.026.366</b> |                              |                  | <b>16.616</b>            |                            | <b>3.196.679</b>          |

Em 2022 e à semelhança do ano anterior, o restante investimento realizado nos pisos 3 e 4, na ordem dos 446.090 Euros, foi transferido de ativos fixos tangíveis em curso para ativos fixos tangíveis e, de seguida, para propriedades de investimento, considerando a exploração dos espaços em questão.

Durante o exercício de 2023, concluiu-se o investimento relativo à substituição de equipamento relativo à climatização dos pisos 5, 6 e 7, no montante de 483.357 Euros, pelo que foi para propriedades de investimento, bem como os restantes 62.000 Euros, relativos ainda a investimentos realizados nos pisos 3 e 4.

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo dos “Ativos fixos tangíveis em curso”, 1.659.798 Euros e 350.615 Euros respetivamente, reflete, na sua maioria, o investimento já incorrido na reabilitação da área dos ex-cinemas, o qual terminou no primeiro trimestre de 2024.

As alienações ocorridas em 2022 corresponderam aos restantes avos relativos ao parque de estacionamento, fração “A”, sito na Rua Julieta Ferrão, em Lisboa, bem como da loja n.º 10 no Multicentro, fração “L”, na Avenida Álvaro Pais, em Lisboa.

À data de 31 de dezembro de 2023, não existem compromissos contratuais materialmente relevantes para a aquisição de ativos fixos tangíveis.

As perdas por imparidade de ativos fixos tangíveis são detalhadas conforme se segue:

| Perdas por imparidade                    | 31.12.2023 |           |            |                |            | 31.12.2022                |            |
|--|------------|-----------|------------|----------------|------------|---------------------------|------------|
|  | Exercício  |           |            |                | Acumuladas | Exercício -<br>Alienações | Acumuladas |
|  | Exercício  | Reversões | Alienações | Transferências |            |                           |            |
| Delegação de Lisboa (Rua Julieta Ferrão) | -          | -         | -          | -              | -          | (307.206)                 | -          |
| <b>Total</b>                             | -          | -         | -          | -              | -          | <b>(307.206)</b>          | -          |

As reversões de perdas por imparidade registadas em 2022, são relativas à alienação de lugares de estacionamento na Rua Julieta Ferrão, Lisboa.

A 31 de dezembro de 2023 e 2022 os seguintes ativos fixos tangíveis encontravam-se hipotecados, garantindo passivos de Sociedade:

| <b>Ativos Tangíveis dados em hipoteca</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Edifício Cinemas                          | 2.740.537         | 2.766.724         |
| <b>Total</b>                              | <b>2.740.537</b>  | <b>2.766.724</b>  |

Em novembro de 2022, com a contratação de um financiamento de apoio ao investimento de reabilitação a realizar na área dos ex-cinemas (Nota 17), foram constituídas hipotecas sobre as frações correspondentes.

**8. INVESTIMENTOS FINANCEIROS**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o movimento ocorrido no valor bruto dos investimentos financeiros foi o seguinte:

| Investimentos financeiros                | Saldo Inicial | Aumentos | Desinvestimento | Desinvestimento por fusão (Nota 4) | Saldo Final 31.12.2023 |
|--|---------------|----------|-----------------|------------------------------------|------------------------|
| Participações de capital em subsidiárias | -             | -        | -               | -                                  | -                      |
| Empréstimos concedidos a subsidiárias    | -             | -        | -               | -                                  | -                      |
| Perdas por Imparidade                    | -             | -        | -               | -                                  | -                      |
|  | -             | -        | -               | -                                  | -                      |

  

| Investimentos financeiros                | Saldo Inicial    | Aumentos | Desinvestimento  | Desinvestimento por fusão (Nota 4) | Saldo Final 31.12.2022 |
|--|------------------|----------|------------------|------------------------------------|------------------------|
| Participações de capital em subsidiárias | 13.293           | -        | (13.292)         | (1)                                | -                      |
| Empréstimos concedidos a subsidiárias    | 1.325.518        | -        | (109.604)        | (1.215.914)                        | -                      |
|  | <b>1.338.811</b> | -        | <b>(122.896)</b> | <b>(1.215.915)</b>                 | -                      |
| Perdas por Imparidade                    | (122.896)        | -        | 122.896          | -                                  | -                      |
|  | <b>1.215.915</b> | -        | -                | <b>(1.215.915)</b>                 | -                      |

Em 2022, o processo de fusão por incorporação da Habitop – Sociedade Imobiliária na Sociedade, deu origem ao desinvestimento por fusão no montante de 1.215.915 Euros correspondente ao valor do investimento financeiro na participada Habitop.

Adicionalmente e com o objetivo da Sociedade passar a deter somente os ativos relativos ao empreendimento Porto Business Plaza, em 2022, foram alienadas as participações no capital das sociedades Soarta – Sociedade Imobiliária, Lda., Imosdc – Investimentos Imobiliários, Lda. e Talatona, Imobiliária, Lda.

Nos termos do Artigo 7º do Decreto-Lei nº 98/2015, de 2 de junho, a Empresa está dispensada de elaborar demonstrações financeiras consolidadas na medida em que as demonstrações financeiras consolidadas são preparadas pela Capitólio, S.A. (empresa mãe).

**9. INVESTIMENTOS EM EMPRESAS SUBSIDIÁRIAS E ASSOCIADAS**

Considerando o processo de fusão por incorporação da Habitop – Sociedade Imobiliária, S.A na Sociedade e a alienação das participações no capital social das sociedades Soarta – Sociedade Imobiliária, Lda., Imosdc – Investimentos Imobiliários, Lda. e Talatona, Imobiliária, Lda., a Sociedade, a 31 de dezembro de 2022, deixou deter participações financeiras.

**10. INFORMAÇÃO SOBRE OS BENS EM REGIME DE LOCAÇÃO FINANCEIRA E OPERACIONAL****Locação Financeira**

A empresa realizou, em exercícios anteriores, uma operação de *leaseback* imobiliário cujo passivo se encontra apresentado na demonstração da posição financeira como “Empréstimos bancários” (Nota 17).

A 31 de dezembro de 2023, o passivo associado ao contrato n.º 450003696 ascendia a 8.236.136 Euros.

As principais condições associadas ao contrato de *leaseback* imobiliário n.º 450003696 são as seguintes:

| <b>Contrato</b>        | <b>Contrato de locação financeira Imobiliário n.º 450003696</b>   |
|------------------------|---|
| Data do contrato       | 30 de Dezembro de 2005; Aditamento a 16 de Dezembro de 2015; Aditamento a 12 de outubro de 2016                               |
| Locador                | Banco Comercial Português, S.A.   |
| Locatário              | Ciagest - Imobiliária e Gestão, S.A.  |
| Objeto                 | Frações de prédio urbano sito no Campo 24 de Agosto, Av. Fernão de Magalhães, Rua de Santos Pousada e Rua dos Abraços - Porto |
| Valor do financiamento | Valor total financiado: 17.352.500 Euros  |
| Valor residual         | 295 050 Euros   |
| Prazo                  | 26 de novembro de 2034, vencendo-se a primeira em 2016  |
| Número de rendas       | 202 rendas  |
| Periodicidade          | 10 primeiras trimestrais e as restantes mensais   |
| Taxa de juro           | Euribor a 6 meses + 1,5%  |

## 11. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

| Propriedades de investimento | Saldo Inicial     | Aumentos | Alienações | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Transfer.<br>e Abates | Saldo Final<br>31-12-2023 |
|------------------------------|-------------------|----------|------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Propriedades de investimento | 81.859.451        | -        | -          | -                        | 543.667               | 82.403.118                |
| <b>Total</b>                 | <b>81.859.451</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>                 | <b>543.667</b>        | <b>82.403.118</b>         |

| Propriedades de investimento<br>Depreciações e perdas por imparidade acumuladas | Saldo Inicial     | Reforço        | Perdas de<br>imparidade do<br>exercício | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Alienações | Saldo Final<br>31-12-2023 |
|---|-------------------|----------------|---|--------------------------|------------|---------------------------|
| Depreciações  | 15.121.259        | 716.341        | 201.801                                 | -                        | -          | 16.039.401                |
| Perdas por imparidade   | 8.230.034         | -              | (1.332.588)                             | -                        | -          | 6.897.445                 |
| <b>Total</b>  | <b>23.351.293</b> | <b>716.341</b> | <b>(1.130.787)</b>                      | <b>-</b>                 | <b>-</b>   | <b>22.936.847</b>         |

|                      |                   |  |  |  |  |                   |
|----------------------|-------------------|--|--|--|--|-------------------|
| <b>Valor líquido</b> | <b>58.508.159</b> |  |  |  |  | <b>59.466.272</b> |
|----------------------|-------------------|--|--|--|--|-------------------|

| Propriedades de investimento | Saldo Inicial     | Aumentos | Alienações       | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Transfer.<br>e Abates | Saldo Final<br>31-12-2022 |
|------------------------------|-------------------|----------|------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Propriedades de investimento | 67 333 813        | -        | (278 228)        | 14 358 690               | 445 176               | 81 859 451                |
| <b>Total</b>                 | <b>67 333 813</b> | <b>-</b> | <b>(278 228)</b> | <b>14 358 690</b>        | <b>445 176</b>        | <b>81 859 451</b>         |

| Propriedades de investimento<br>Depreciações e perdas por imparidade acumuladas | Saldo Inicial     | Reforço        | Transferencias | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Alienações      | Saldo Final<br>31-12-2022 |
|---|-------------------|----------------|----------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|
| Depreciações  | 13 253 839        | 711 548        | (104)          | 1 180 058                | (24 083)        | 15 121 259                |
| Perdas por imparidade   | 8 655             | -              | -              | 8 296 579                | (75 200)        | 8 230 034                 |
| <b>Total</b>  | <b>13 262 494</b> | <b>711 548</b> | <b>(104)</b>   | <b>9 476 637</b>         | <b>(99 283)</b> | <b>23 351 293</b>         |

|                      |                   |  |  |                  |  |                   |
|----------------------|-------------------|--|--|------------------|--|-------------------|
| <b>Valor líquido</b> | <b>54 071 318</b> |  |  | <b>4 882 053</b> |  | <b>58 508 159</b> |
|----------------------|-------------------|--|--|------------------|--|-------------------|

Em 2023, com a conclusão do investimento relativo à substituição de equipamento de climatização dos pisos 5, 6 e 7, no montante de 483.357 Euros, bem como o remanescente do investimento realizado e concluído nas frações relativas aos pisos 2, 3 e 4 - Porto Business Plaza, no valor bruto de 62.000 Euros, foram transferidos 545.357 Euros de ativo fixo tangível em curso para propriedades de investimento, tendo em conta que estes ativos se encontram afetos à exploração. Por outro lado, foi efetuada uma reclassificação, no montante de 1.690 Euros, relativa ao valor transferido no ano anterior de ativo fixo tangível em curso (Nota 7).

A reversão de perdas por imparidades em 2023, no valor líquido de 1.130.787 Euros diz respeito à avaliação efetuada aos pisos 1 e 2 do Porto Business Plaza (Nota 22).

Em 2022 e em resultado da fusão com a Habitop – Sociedade Imobiliária, S.A., a Ciagest incorporou os ativos desta, no montante líquido de 4.882.053 Euros, que correspondem ao terminal rodoviário e ao parque de estacionamento do empreendimento Porto Business Plaza.

No final de 2022, o restante investimento realizado nos pisos 3 e 4 do Porto Business Plaza, no montante de 446.090 Euros, foi transferido de ativos fixos tangíveis em curso para ativos fixos tangíveis e, de seguida, para propriedades de investimento, considerando o início da exploração dos espaços em questão.

As alienações ocorridas em 2022 corresponderam à venda da loja n.º 27 no Multicentro, fração “AE”, na Avenida Álvaro Pais, em Lisboa, de dois lugares de estacionamento, correspondentes às frações “M” e “S” do piso 0 do Porto Business Plaza, no Porto, e a fração “AAH” relativa ao escritório do n.º 723 no piso 7, sito na Rua de Santos Pousada, no Porto.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor líquido contabilístico dos principais itens das propriedades de investimento da empresa corresponde a ativos imobiliários que se encontram arrendados ou disponíveis para arrendamento (a valores de mercado), como segue:

| <b>Propriedades Investimento dados em hipoteca</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Edifício PBP – Piso 2, 3 e 4                       | 37.152.908        | 37.566.843        |
| Edifício PBP – Piso 5, 6 e 7                       | 16.456.516        | 16.173.315        |
| Terminal Rodoviário                                | 2.542.790         | 2.565.280         |
| Parque de Estacionamento                           | 3.314.058         | 2.202.721         |
| <b>Total</b>                                       | <b>59.466.272</b> | <b>58.508.159</b> |

Não existem, à data da demonstração da posição financeira, obrigações contratuais para comprar, construir ou desenvolver propriedades de investimento ou para reparação, manutenção ou aumentos das mesmas.

A 31 de dezembro de 2023 e de 2022, todos os ativos registados em propriedades de investimento encontravam-se dados em hipoteca.

Em fevereiro de 2021, foram constituídas hipotecas sobre as frações dos pisos 3 e 4 do Porto Business Plaza inerentes ao financiamento de médio e longo prazo contratado ao abrigo da linha BPI/IFRRU 2020, no âmbito da respetiva reabilitação. Em julho de 2022, este financiamento foi totalmente reembolsado, através da contratação de um novo financiamento de médio longo prazo, no montante de 10.500.000 Euros, junto do Bankinter (Nota 17), pelo que as frações dos pisos 3 e 4 foram libertadas das hipotecas relativas ao financiamento no âmbito da linha BPI/IFRRU 2020 e constituídas novas hipotecas sobre as mesmas frações inerentes ao novo financiamento.

Em dezembro de 2021, a sociedade Habitop – Sociedade Imobiliária, S.A., fusionada por incorporação na sociedade em 2022, celebrou um contrato de empréstimo bancário com o Banco Comercial Português, no valor de 2.400.000 Euros. Este crédito foi destinado a assegurar, em grande parte, a execução do projeto de reabilitação dos espaços do antigo centro comercial, relativos às frações do edifício Porto Business Plaza (pisos 3 e 4), tendo sido dadas como garantia do mesmo, as frações dos pisos 1 e 2 correspondentes ao terminal rodoviário e parque de estacionamento.

A fração “RF”, sito do piso 2, foi, na mesma altura, hipotecada ao Banco BCP, em dezembro de 2021, como garantia deste empréstimo contraído pela Habitop – Sociedade imobiliária, S.A..

**12. DISCRIMINAÇÃO DOS INVENTÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o detalhe desta rubrica é como segue:

| <b>Inventários</b>    | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Mercadorias           | 144.501           | 185.281           |
| Ajustamentos de valor | (28.900)          | (58.023)          |
|                       | <b>115.601</b>    | <b>127.258</b>    |

Em 2022, cumprindo o objetivo de centrar a atividade da sociedade apenas no desenvolvimento e exploração do Porto Business Plaza, foram alienados todos os ativos “non core”, exceto o remanescente do parque de estacionamento da Senhora do Porto, no Porto, cuja alienação se concretizou em março de 2023, e uma loja em Faro, os quais perfaziam 127.258 Euros a 31 de dezembro de 2022.

Deste modo, durante o exercício de 2022 destaca-se a venda de seis apartamentos em Troia, correspondentes às frações “AM”, “AQ”, “M”, “N”, “P” e “X”, vinte lotes de terreno em Gondomar, quinze lugares de estacionamento sítos na Rua de Santos Pousada, no Porto.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo desta rubrica era de 115.601 Euros relativo à mencionada loja de Faro.

A variação dos inventários de produção nos exercícios findos a 31 de dezembro de 2023 e 2022 é detalhada conforme se segue:

| <b>Variação nos inventários da produção</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial                               | -                 | 211.288           |
| Regularizações                              | -                 | -                 |
| Saldo final                                 | -                 | -                 |
| Aumento/redução no exercício                | -                 | <b>(211.288)</b>  |

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a composição da rubrica “Mercadorias” é como segue:

| <b>Mercadorias</b>    | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo Inicial         | 127.258           | 2.595.573         |
| Efeito fusão (Nota 4) | -                 | 177.132           |
| CMVMC                 | (11.657)          | (2.645.447)       |
| <b>Stock Final</b>    | <b>115.601</b>    | <b>127.258</b>    |

A 31 de dezembro de 2023, o saldo de CMVMC no valor de 11.657 Euros corresponde ao valor bruto do remanescente do parque de estacionamento da Senhora do Porto, 40.780 Euros, deduzido da respetiva imparidade no valor de 29.123 Euros.

A 31 de dezembro de 2022, os 2.645.447 Euros relativos ao CMVMC correspondem ao valor bruto das mercadorias alienadas, 3.880.820 Euros, deduzidos das respetivas imparidades no valor de 1.235.373 Euros.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor líquido contabilístico dos principais itens que compõem a rubrica “Inventários” é como segue:

| Imóvel                                 | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|--|----------------|----------------|
| Parque de estacionamento Sra. do Porto | -              | 11.657         |
| Loja Faro                              | 115.601        | 115.600        |
|  | <b>115.601</b> | <b>127.257</b> |

A 31 de dezembro de 2023 e de 2022, nenhum inventário encontrava-se dados em hipoteca.

### 13. DISCRIMINAÇÃO DAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o detalhe era o seguinte:

| Dívidas de terceiros correntes                      | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---|------------------|------------------|
| Cientes   | 1.052.200        | 858.282          |
| <b>Cientes</b>                                      | <b>1.052.200</b> | <b>858.282</b>   |
| Empresas do grupo                                   | 4.450.116        | 3.695.762        |
| <b>Empresas do Grupo, Associadas e Participadas</b> | <b>4.450.116</b> | <b>3.695.762</b> |
| <b>Adiantamento a fornecedores</b>                  | <b>353</b>       | <b>229</b>       |
| Outras dívidas de terceiros                         | 1.442.748        | 1.438.297        |
| <b>Outras dívidas de terceiros</b>                  | <b>1.442.748</b> | <b>1.438.297</b> |

O saldo de “Empresas do Grupo” em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, diz respeito, aos empréstimos de tesouraria concedidos durante o ano à Capitólio, S.A., detentora de 100% do capital da sociedade.

O saldo de “Outras dívidas de terceiros” em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, diz respeito, essencialmente, ao valor líquido a receber de terceiros subjacentes aos distrates relativos aos ativos de Troia. Este saldo, em novembro de 2022, foi cedido à Capitólio, S.A. pelo valor líquido à data.

**14. DISCRIMINAÇÃO DE OUTROS ATIVOS CORRENTES**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o detalhe de “Outros ativos correntes” era como segue:

| <b>Outros ativos correntes</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Acréscimos de rendimentos      | 43.635            | 25.080            |
| Gastos a reconhecer            | 4.889             | 9.552             |
|                                | <b>48.524</b>     | <b>34.631</b>     |

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

|                                  | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Acréscimos de rendimentos</b> |                   |                   |
| Juros a receber                  | 22.503            | 14.536            |
| Outros acréscimos de rendimentos | 21.131            | 10.544            |
|                                  | <b>43.635</b>     | <b>25.080</b>     |
| <b>Gastos a reconhecer</b>       |                   |                   |
| Rendas                           | 2.475             | 2.475             |
| Seguros                          | 1.673             | 2.320             |
| Outros gastos a reconhecer       | 741               | 4.757             |
|                                  | <b>4.889</b>      | <b>9.552</b>      |

**15. CAIXA E SEUS EQUIVALENTES**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o detalhe de caixa e equivalentes de caixa era o seguinte:

|  | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Numerário  | 1.043             | 973               |
| Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis                         | 227.080           | 659.949           |
| <b>Caixa e seus equivalentes na demonstração de fluxos de caixa</b>    | <b>228.123</b>    | <b>660.922</b>    |
| <b>Caixa e seus equivalentes na demonstração da posição financeira</b> | <b>228.123</b>    | <b>660.922</b>    |

**16. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E RESERVAS****Capital Social**

O capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, tem o valor nominal de 50.000.000 Euros.  
O capital da Empresa é representado por 10.000.000 de ações com o valor nominal de cinco Euros cada uma.  
O capital social é detido a 100% pela Capitólio, S.A..

O Resultado Líquido do Exercício de 2022, positivo no montante de 936.968 Euros, teve a seguinte aplicação:  
890.119 Euros foram transferidos para a conta de Resultados Transitados e os remanescentes 46.848 Euros para Reservas Legais, conforme deliberação da Assembleia-Geral de 12 de junho de 2023 (ata n.º 117).

**Reserva Legal**

A legislação comercial portuguesa estabelece que pelo menos 5% do resultado líquido anual tem de ser destinado ao reforço da “Reserva legal” até que esta represente pelo menos 20% do capital social. Esta reserva não é distribuível, a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos, depois de esgotadas todas as outras reservas, e para incorporação no capital.

**Excedentes de revalorização**

As reservas de reavaliação não podem ser distribuídas aos acionistas, exceto se encontrarem totalmente amortizadas ou se os respetivos bens objeto de reavaliação tiverem sido alienados.  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os “Excedentes de revalorização” correspondem ao montante de reservas que não pode ser alvo de distribuição aos acionistas e resultam quer de uma reavaliação legal efetuada ao abrigo da legislação aplicável, nomeadamente Decreto-Lei nº 31/98, de 11 de Fevereiro quer da revalorização efetuada aos ativos fixos tangíveis à data de conversão das demonstrações financeiras da Empresa para IFRS (1 de Janeiro de 2009), uma das opções previstas nas disposições de transição, e que fizeram parte do “*deemed cost*” dos ativos respetivos.

**17. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os empréstimos obtidos pela Empresa detalham-se do seguinte modo:

|                                  | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <hr/>                            |                   |                   |
| <b>Empréstimos não correntes</b> |                   |                   |
| Empréstimos bancários            | 20.203.379        | 20.871.147        |
|                                  | <b>20.203.379</b> | <b>20.871.147</b> |
| <b>Empréstimos correntes</b>     |                   |                   |
| Empréstimos bancários            | 1.688.569         | 1.520.354         |
|                                  | <b>1.688.569</b>  | <b>1.520.354</b>  |
| <hr/>                            |                   |                   |

Em 31 de dezembro de 2023, são as seguintes, as principais características dos empréstimos bancários contratados pela Empresa:

Empréstimo contratado pela Ciagest, Imobiliária e Gestão, S.A. junto do Banco Comercial Português, operação de *leaseback* imobiliário, no montante atual de 8.236 milhares de Euros (8.778 milhares de Euros a 31 de dezembro de 2022), cujo reembolso será realizado, de acordo com o aditamento assinado em 2016, em 202 prestações (as dez primeiras trimestrais e as restantes mensais), em que a primeira prestação vence-se em maio de 2016, com termo em novembro de 2034 (Nota 10).

A 29 de julho de 2022, no âmbito das obras de reconversão do Porto Business Plaza, a Ciagest, Imobiliária e Gestão S.A. contratou um empréstimo no valor de 10.500.000 Euros, junto do Bankinter S.A., sob a forma de mútuo, tendo como finalidade o investimento imobiliário, com um prazo de vigência de 144 meses a contar da data da sua contratação. Do valor total mutuado, 9.450.000 Euro, mais juros e demais encargos serão reembolsados em 144 prestações postecipadas, mensais, constantes e sucessivas, vencendo-se a primeira, dia 28 de agosto de 2022. O valor remanescente de 1.050.000 Euros será pago na data da última prestação.

Este financiamento tem como garantia hipoteca sobre os ativos da Ciagest, Imobiliária e Gestão S.A. alvo da intervenção de reconversão do Porto Business Plaza (pisos 3 e 4) e ainda a consignação dos rendimentos dos imóveis hipotecados.

A 31 de dezembro de 2023, o valor em dívida ascendia a 9.599.721 Euros.

A 17 de novembro de 2022, a Ciagest, Imobiliária e Gestão S.A. contratou junto do Bankinter, S.A., um empréstimo na modalidade de abertura de crédito até ao montante de 2.700.000 Euros, que se destinou a assegurar, em parte, os meios financeiros necessários às obras de transformação de seis antigas lojas e seis antigas salas de cinema e a criação de um 3º piso *mezzanine* em escritórios, bem como à substituição de equipamento relativo aos pisos 5, 6 e 7 e à aquisição de novo equipamento de ar condicionado relativo ao piso 4. O crédito será concedido em três tranches, sendo a primeira no valor de 1.300.000 Euros, disponibilizada na data de contratação, a segunda no valor de 900.000 Euros a disponibilizado em julho de 2023 com o cumprimento de diversos requisitos relacionados com a evolução das obras e a terceira no valor de 500.000 Euros a disponibilizar aquando da realização da obra a 100% e com a entrega do pedido da licença de utilização atualizada das frações em questão, bem como do cumprimento do rácio entre financiamento e garantia hipotecária máximo de 60%.

O prazo do contrato é de 10 anos, tendo o seu início a 17 de novembro de 2022 e termo em 17 de novembro de 2032. O prazo de utilização não poderá exceder os 12 meses desse a data de contratação. O capital contratado, juros e demais encargos serão reembolsados em 120 prestações mensais, postecipadas e sucessivas, sendo as primeiras 12 prestações apenas juros e encargos.

A 31 de dezembro de 2023, o montante utilizado ascendia a 2.184.888 Euros.

Em 24 de janeiro de 2024, foi celebrado um contrato de ampliação do montante deste financiamento, de até 2.700.000 Euros para até 3.600.000 Euros, com a respetiva ampliação de hipoteca e consignação de rendimentos. O prazo de utilização passou para, no máximo, 18 meses da data de contratação inicial e, por outro lado, a última tranche no valor de 500.000 Euros será disponibilizado aquando da vistoria final às frações que comprovem a realização da obra a 100% ou Auto de Entrega das instalações de devidamente assinado, bem como do cumprimento do rácio entre financiamento e garantia hipotecária máximo de 60%.

Em dezembro de 2021, a sociedade Habitop – Sociedade Imobiliária, S.A., fusionada por incorporação na sociedade em 2022, celebrou um contrato de empréstimo bancário com o Banco Comercial Português, no valor de 2.400.000 Euros, pelo prazo de 84 meses. O reembolso de capital e pagamento de juros será efetuado em 84 prestações mensais, constantes, postecipadas e sucessivas, vencendo-se a primeira a 21 de janeiro de 2022. Este crédito foi destinado a assegurar, em grande parte, a execução do projeto de reabilitação dos espaços do antigo centro comercial, relativos às frações do edifício Porto Business Plaza (pisos 3 e 4), tendo sido dadas como garantia do mesmo, as frações dos pisos 1 e 2 correspondentes ao terminal rodoviário e parque de estacionamento.

A 31 de dezembro de 2023, o valor em dívida ascendia a 1.792.192 Euros.

Em março de 2023, a Ciagest, Imobiliária e Gestão, S.A. contratou com Raizecrowd – Serviços de Informação e Tecnologia, Lda., uma entidade gestora de plataforma de financiamento colaborativo por empréstimo autorizada e supervisionada pela CMVM, um financiamento no valor de 103.000 Euro, pelo prazo de 36 meses. O reembolso de capital e pagamento de juros será efetuado em 36 prestações mensais, tendo se vencido a primeira a 6 de abril de 2023.

A 31 de dezembro de 2023, o valor em dívida ascendia a 79.012 Euros.

**Maturidades dos Empréstimos Obtidos**

Os empréstimos registados na demonstração da posição financeira à data de 31 de dezembro de 2023 têm as seguintes maturidades:

| <b>Maturidades</b> | <b>Empréstimos bancários</b> | <b>Total</b>      |
|--------------------|------------------------------|-------------------|
| 2024               | 1 688 569                    | 1 688 569         |
| 2025               | 1 860 021                    | 1 860 021         |
| 2026               | 1 937 744                    | 1 937 744         |
| Após - 2026        | 16 405 613                   | 16 405 613        |
|                    | <b>21 891 948</b>            | <b>21 891 948</b> |

Os empréstimos, à data de 31 de dezembro de 2023 e 2022, venciam juros às seguintes taxas:

| <b>Natureza</b>       | <b>Mínimo</b> | <b>Máximo</b> |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Empréstimos bancários | 1,50%         | 12M + 3,00%   |

**18. DISCRIMINAÇÃO DE OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica “Dívidas a terceiros” tem a seguinte decomposição:

| <b>Dívidas a terceiros</b>                                     | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Empresas do grupo (Nota 5)                                     | -                 | 305               |
| Regime especial de tributação dos grupos de empresas (Nota 5)  | 56.461            | 287.409           |
| <b>Empresas do Grupo, Associadas e Participadas - corrente</b> | <b>56.461</b>     | <b>287.714</b>    |
| Outros credores  | 1.495.042         | 1.371.669         |
| <b>Outras dívidas a terceiros - corrente</b>                   | <b>1.495.042</b>  | <b>1.371.669</b>  |

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de “Outros credores” dizem respeito aos valores das cauções dos contratos de utilização de espaço com prestação de serviços associada relativos ao Porto Business Plaza.

O detalhe da rubrica “Estado e outros entes públicos” à data de 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

|                                       | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Imposto sobre o valor acrescentado    | 176.139           | 121.441           |
| Contribuições para a segurança social | 3.553             | 1.994             |
| Outros                                | 3.634             | 3.286             |
|                                       | <b>183.326</b>    | <b>126.721</b>    |

**19. DISCRIMINAÇÃO DE OUTROS PASSIVOS CORRENTES**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o detalhe da rubrica “Outros passivos correntes” era como segue:

| <b>Outros Passivos Correntes</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Acréscimos de gastos             | 164.534           | 130.768           |
| Rendimentos a reconhecer         | 1.147.579         | 972.107           |
|                                  | <b>1.312.112</b>  | <b>1.102.874</b>  |

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estas rubricas tinham a seguinte decomposição:

|                                 | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Acréscimos de gastos</b>     |                   |                   |
| Juros a liquidar                | 9.986             | 5.800             |
| IMI                             | 68.845            | 67.657            |
| Outros acréscimos de gastos     | 85.702            | 57.310            |
|                                 | <b>164.534</b>    | <b>130.768</b>    |
| <b>Rendimentos a reconhecer</b> |                   |                   |
| Rendas antecipadas              | 1.147.579         | 972.107           |
|                                 | <b>1.147.579</b>  | <b>972.107</b>    |

O aumento registado a 31 de dezembro de 2023 face ao ano anterior em rendas antecipadas, está associado aos novos contratos de utilização de espaços com prestação de serviços relativos aos pisos 3 e 4 do Porto Business Plaza.

## 20. DISCRIMINAÇÃO DO MOVIMENTO NO EXERCÍCIO DOS AJUSTAMENTOS DE VALOR

O movimento ocorrido nos ajustamentos de valor nos exercícios de 2023 e 2022 é como segue:

| Ajustamentos de valor em 2023         | Saldo Inicial | Reforço    | Reversão | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Utilização      | Saldo Final   |
|---------------------------------------|---------------|------------|----------|--------------------------|-----------------|---------------|
| Outros devedores                      | -             | 373        | -        | -                        | -               | 373           |
| Outras dívidas de terceiros           | -             | 373        | -        | -                        | -               | 373           |
| Merca dórias                          | 58.023        | -          | -        | -                        | (29.123)        | 28.900        |
| Inventários                           | 58.023        | -          | -        | -                        | (29.123)        | 28.900        |
| <b>Total de ajustamentos de valor</b> | <b>58.023</b> | <b>373</b> | <b>-</b> | <b>-</b>                 | <b>(29.123)</b> | <b>29.273</b> |

| Ajustamentos de valor em 2022            | Saldo Inicial    | Reforço | Reversão | Efeito fusão<br>(Nota 4) | Utilização         | Saldo Final   |
|--|------------------|---------|----------|--------------------------|--------------------|---------------|
| Cientes cobrança duvidosa                | 5.178.523        | -       | -        | -                        | (5.178.523)        | -             |
| <b>Cientes</b>                           | <b>5.178.523</b> | -       | -        | -                        | <b>(5.178.523)</b> | -             |
| Empresas do Grupo                        | 11.272           | -       | -        | -                        | (11.272)           | -             |
| <b>Acionistas / sócios</b>               | <b>11.272</b>    | -       | -        | -                        | <b>(11.272)</b>    | -             |
| Outros devedores                         | 669.613          | -       | -        | -                        | (669.613)          | -             |
| <b>Outras dívidas de terceiros</b>       | <b>669.613</b>   | -       | -        | -                        | <b>(669.613)</b>   | -             |
| Produtos acabados e intermédios          | 52.822           | -       | -        | -                        | (52.822)           | -             |
| Mercediarias                             | 1.292.596        | -       | -        | 799                      | (1.235.373)        | 58.023        |
| <b>Inventários</b>                       | <b>1.345.418</b> | -       | -        | -                        | <b>(1.288.195)</b> | <b>58.023</b> |
| Participações de capital em subsidiárias | 13.292           | -       | -        | -                        | (13.262)           | -             |
| Empréstimos concedidos a subsidiárias    | 109.604          | -       | -        | -                        | (109.604)          | -             |
| <b>Investimentos financeiros</b>         | <b>122.896</b>   | -       | -        | -                        | <b>(122.896)</b>   | -             |
| <b>Total de ajustamentos de valor</b>    | <b>7.327.722</b> | -       | -        | -                        | <b>(7.270.500)</b> | <b>58.023</b> |

Em 2022, a utilização de ajustamentos de valor em Inventários diz respeito, na sua maioria, à alienação dos apartamentos do empreendimento em Troia, frações “X”, “M”, “AM”, “AQ”, “N” “P” e aos lotes Gondomar 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 e 56.

## 21. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e prestações de serviços nos exercícios de 2023 e 2022, foram as seguintes:

| Vendas e Prestações de Serviços | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Vendas                          | 16.201           | 2.868.632        |
| Prestações de serviços          | 4.540.028        | 3.603.395        |
| <b>Total</b>                    | <b>4.556.229</b> | <b>6.472.027</b> |

## 22. OUTROS GANHOS E PERDAS OPERACIONAIS

A decomposição da rubrica “Outros ganhos operacionais” nos exercícios findos a 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

| Outros rendimentos e ganhos              | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Reversões de imparidades                 | 1.130.787  | -          |
| Outros rendimentos e ganhos operacionais | 112.718    | 269.835    |

Em 31 de dezembro de 2023 o valor de reversão de imparidades respeita à propriedade de investimento, “Parque de Estacionamento” (Nota 11).

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de “Outros rendimentos e ganhos operacionais” corresponde, na sua maioria, a rendimentos suplementares relativos a imputação de custos a terceiros.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de “Outros rendimentos e ganhos operacionais” inclui 126.000 Euros relativos à alienação de ativos fixos tangíveis (Nota 7).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a rubrica “Outras perdas operacionais” detalha-se como segue:

| <b>Outros gastos e perdas operacionais</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Impostos                                   | 101.022           | 156.551           |
| Outros                                     | 6.475             | 81.080            |

### **23. PESSOAL**

Os gastos com o pessoal durante os exercícios de 2023 e 2022, apresentam a seguinte decomposição:

| <b>Gastos com Pessoal</b>                                | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Remuneração do pessoal                                   | 119.052           | 95.415            |
| Encargos sobre remunerações                              | 25.737            | 19.310            |
| Seguros de acidentes de trabalho e doenças profissionais | 1.117             | 1.121             |
| Outros   | 3.003             | 1.854             |
|  | <b>148.908</b>    | <b>117.700</b>    |

### **24. DECOMPOSIÇÃO DOS GASTOS COM FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Os gastos com fornecimentos e serviços externos nos exercícios de 2023 e 2022, apresentam a seguinte decomposição:

| Fornecimentos e serviços externos            | 31.12.2023     | 31.12.2022       |
|--|----------------|------------------|
| Conservação e reparação                      | 368.041        | 404.553          |
| Trabalhos especializados                     | 202.807        | 226.005          |
| Eletricidade                                 | 90.074         | 103.015          |
| Vigilância e segurança                       | 87.218         | 111.991          |
| Rendas e alugueres                           | 44.102         | 37.617           |
| Seguros                                      | 39.002         | 27.024           |
| Comissões                                    | 36.606         | 209.160          |
| Condomínios                                  | 30.965         | 35.693           |
| Limpeza, higiene e conforto                  | 28.069         | 29.740           |
| Serviços Bancários                           | 16.010         | 93.110           |
| Água   | 15.397         | 13.472           |
| Comunicação                                  | 6.807          | 15.928           |
| Material de escritório                       | 4.616          | 6.492            |
| Contencioso e notariado                      | 3.399          | 113.203          |
| Ferramentas e utensílios de desgaste rápido  | 2.263          | 5.803            |
| Combustíveis, lubrificantes e outros fluidos | 2.117          | 2.635            |
| Publicidade e Propaganda                     | 1.305          | 4.614            |
| Deslocações e estadas                        | 404            | 547              |
| FSE's-Outros                                 | 115            | 1                |
| Despesas de representação                    | 29             | 262              |
| Honorários                                   | -              | 126              |
|  | <b>979.346</b> | <b>1.440.991</b> |

Em 2023 e 2022, os gastos em “Conservação e reparação”, na sua maioria, correspondem a gastos com manutenções, preventivas e corretivas, do Porto Business Plaza. Quanto à rubrica “Trabalhos especializados”, esta inclui, nos exercícios de 2023 e 2022, prestações de serviços de assessoria contabilística, fiscal e jurídica, sendo que em 2023 inclui, também, um contrato pontual de cedência de pessoal, inerente às obras de reabilitação dos pisos 3 e 4 dos Porto Business Plaza.

A redução nos gastos com fornecimentos e serviços externos em 2023, face a 2022, advém, principalmente e por um lado, dos gastos em “Comissões”, uma vez que em 2022, no âmbito da alienação dos ativos de Troia e na comercialização dos espaços do Porto Business Plaza, a sociedade suportou comissões imobiliárias e, por outro lado, dos gastos em “Contencioso e notariado”, considerando que durante o exercício de 2022, no âmbito do processo de fusão e dos contratos de financiamentos celebrados, ocorreram diversos registos prediais.

## 25. PROVISÕES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o movimento ocorrido no valor das provisões, é o seguinte:

| 2023                             | Saldo Inicial | Aumentos | Reduções | Saldo Final |
|----------------------------------|---------------|----------|----------|-------------|
| Provisões para riscos e encargos | -             | -        | -        | -           |

---

| 2022                             | Saldo Inicial | Aumentos | Reduções  | Saldo Final |
|----------------------------------|---------------|----------|-----------|-------------|
| Provisões para riscos e encargos | 1.242.044     | -        | 1.242.044 | -           |

Em 2022, as provisões para riscos e encargos relativos a contingências por obrigações de terceiros relacionadas com as garantias dadas sobre imóveis da sociedade, foram anuladas uma vez ocorrida a alienação desses ativos.

## 26. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 apresentam a seguinte decomposição:

| Gastos e Perdas                              | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Juros e gastos similares suportados</b>   | <b>1.027.520</b>  | <b>501.937</b>    |
| Outros gastos e perdas financeiros           | 8                 | -                 |
| <b>Outras perdas financeiras</b>             | <b>8</b>          | <b>-</b>          |
|  | (1)               | <b>501.937</b>    |
| <b>Rendimentos e Ganhos</b>                  | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| <b>Juros e rendimentos similares obtidos</b> | <b>216.267</b>    | <b>70.221</b>     |
| Outros rendimentos e ganhos financeiros      | -                 | 42.000            |
| <b>Outros ganhos financeiros</b>             | <b>-</b>          | <b>42.000</b>     |
|  | (2)               | <b>112.221</b>    |
| <b>Resultados financeiros</b>                | <b>(2)-(1)</b>    | <b>(389.717)</b>  |

O acréscimo de juros suportados em 2023 face a 2022, deve-se, por um lado, à contratação de novos financiamentos e principalmente pelo efeito do aumento das taxas de juro que se fez sentir durante todo o exercício e 2023.

## 27. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO E IMPOSTOS DIFERIDOS

A Empresa é tributada em IRC, segundo o regime especial de tributação dos grupos de sociedades. A empresa, sendo dominada, regista nas contas de “Empresas do grupo, associadas e participadas” o crédito/débito referente ao seu contributo de imposto. A empresa dominante é a sociedade Capitólio, S.A..

De acordo com a legislação fiscal, 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). Deste modo, as declarações fiscais da Empresa referentes aos anos de 2019 e seguintes podem vir ainda ser sujeitas a revisão. O Conselho de Administração da Empresa entende que eventuais correções, a existirem, não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento registado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 decompõe-se do seguinte modo:

| <b>Imposto sobre o rendimento</b>                                    | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Imposto corrente   | (56.461)          | (5.084)           |
| Excesso/Insuficiência de estimativa de imposto do exercício anterior | (11.187)          | (1.282)           |
|  | <b>(67.648)</b>   | <b>(6.365)</b>    |

A reconciliação do resultado antes de imposto para o imposto do exercício é como segue:

|  | 31-12-2023 |             |               | 31-12-2022 |             |              |
|--|------------|-------------|---------------|------------|-------------|--------------|
|  | Taxa       | Base Fiscal | Imposto       | Taxa       | Base Fiscal | Imposto      |
| Taxa e imposto nominal sobre o rendimento (em vigor em Portugal) | 21,00%     | 1.812.383   | 15.729        | 21,00%     | -           | -            |
| Derrama  |            |             | 27.186        |            |             | -            |
| Derrama estadual   |            |             | 9.372         |            |             | -            |
| Tributação autónoma  |            | 13.011      | 4.175         |            | 14.242      | 5.084        |
| Taxa e imposto efetivo sobre o rendimento                        |            |             | <b>56.461</b> |            |             | <b>5.084</b> |

## 28. RISCOS FINANCEIROS

### Risco Cambial

Como se depreende destas demonstrações financeiras, a Sociedade desenvolve a sua atividade exclusivamente em Portugal e não tem presença noutros mercados internacionais. A sua única exposição ao risco cambial advinha de créditos que detinha sobre a sua participada angolana “Talatona Imobiliária”, cuja moeda originária é o dólar dos Estados Unidos da América; estes créditos, tinham um valor líquido nulo no Balanço, em virtude da constituição de ajustamentos de valor e foram cedidos durante o exercício de 2022 à Capitólio, S.A..

### Risco de crédito

Este risco está associado às contas a receber decorrentes do normal desenvolvimento das atividades da empresa. Em função da antiguidade de crédito, perfil de risco do cliente, experiência recolhida e demais circunstâncias é aferida a necessidade de registo de imparidades.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, as contas a receber para as quais não foram registrados ajustamentos por se considerar que as mesmas são realizáveis, são as seguintes:

| <b>Prazos de vencimento:</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Não vencido                  | 1.048.641         | 839.197           |
| 0 a 180 dias                 | 1.936             | 18.906            |
| 181 a 360 dias               | 1.319             | -                 |
| + de 540 dias                | 304               | 180               |
| <b>Total</b>                 | <b>1.052.200</b>  | <b>858.282</b>    |

Os valores em dívida há mais de 360 dias, estratificam-se por tipo de cliente de modo seguinte:

| <b>Valores em dívida &gt; 360 dias</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Entidades Privadas Nacionais           | 304               | 180               |
|  | <b>304</b>        | <b>180</b>        |

Em 31 de dezembro de 2023 é convicção do conselho de administração que o valor dos ajustamentos de contas a receber estimados se mostram adequadamente relevados nas demonstrações financeiras.

### **Risco de liquidez**

A política de gestão do risco de liquidez visa assegurar, a cada momento, que o perfil de vencimentos da dívida se adequa à capacidade da empresa de gerar fluxos de caixa para o seu pagamento. A gestão do risco de liquidez passa, portanto, por gerir os desajustamentos entre as necessidades de fundos (por gastos operativos e financeiros, investimentos e vencimento de dívidas), com as fontes de receita (recebimentos de clientes, desinvestimentos, compromissos de financiamento por entidades financeiras). Em paralelo, a empresa toma medidas de gestão que previnem a ocorrência desse risco mediante uma adequada e atempada gestão de tesouraria. Para gerir o risco de liquidez a empresa mantém um equilíbrio entre o prazo e a flexibilidade do endividamento contratado através do uso de financiamentos escalonados que encaixem com as necessidades de fundos.

A maturidade dos passivos financeiros em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

| Maturidades | Empréstimos bancários | Fornecedores   | Adiantamentos de clientes | Total             |
|-------------|-----------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| 2024        | 1.688.569             | 673.959        | 2.157                     | 2.364.685         |
| 2025        | 1.860.021             | -              | -                         | 1.860.021         |
| 2026        | 1.937.744             | -              | -                         | 1.937.744         |
| Após - 2026 | 16.405.613            | -              | -                         | 16.405.613        |
|             | <b>21.891.948</b>     | <b>673.959</b> | <b>2.157</b>              | <b>22.568.064</b> |

### 29. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

Para efeitos da alínea b) do nº1 do artigo 66º-A do CSC declara-se que o valor de gastos com auditoria foi no montante de 11.019 Euros.

### 30. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

No âmbito das obras a decorrer no Porto Business Plaza e destinado a necessidades pontuais de tesouraria, em fevereiro de 2023, a sociedade contratualizou um financiamento, junto do banco BCP, no valor de 1 milhão de Euros, cujo reembolso de capital e pagamentos de juros será efetuado em prestações mensais sucessivas e postecipadas, vencendo-se a última em dezembro de 2028.

### 31. ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS, ESTIMATIVAS E ERROS

Durante o exercício de 2023 não ocorreram alterações de políticas contabilísticas, nem foram registados erros materiais relativos a exercícios anteriores.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Ciagest – Imobiliária e Gestão, S.A. (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 71.275.824 euros e um total de capital próprio de 45.660.818 euros, incluindo um resultado líquido de 2.920.621 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Ciagest – Imobiliária e Gestão, S.A. em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### 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 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 Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- 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, que não se obrigam ou vinculam entre si relativamente a terceiros. A DTTL e cada firma membro da DTTL e entidades relacionadas são responsáveis apenas pelos seus próprios atos e omissões e não das restantes. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação aceda a [www.deloitte.com/pt/about](http://www.deloitte.com/pt/about).

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



- 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.

## **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;
- concluimos 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 451º, nº 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.

Porto, 30 de abril de 2024

---

Deloitte & Associados, SROC S.A.  
Representada por António Manuel Martins Amaral, ROC  
Registo na OROC n.º 1130  
Registo na CMVM n.º 20160742

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

### **Ao Acionista da Ciagest – Imobiliária e Gestão, S.A.**

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a atividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas da Ciagest – Imobiliária e Gestão, S.A. (“Entidade”), relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

Acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada, a evolução da atividade da Entidade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Entidade as informações e os esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data e o correspondente anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2023 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída. Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos nesta data a Certificação Legal das Contas, que se dá aqui por integralmente reproduzida e que inclui um parágrafo de outras matérias.

Face ao exposto, somos de opinião que, tendo em consideração o descrito na secção “Outras matérias” da Certificação Legal de Contas, as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação de resultados nele expressa, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Acionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Entidade o nosso apreço pela colaboração prestada.

Porto, 30 de abril de 2024

---

Deloitte & Associados, SROC S.A.  
Representada por António Manuel Martins Amaral, ROC  
Registo na OROC n.º 1130  
Registo na CMVM n.º 20160742



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

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

