

RELATÓRIO E CONTAS 2024



Porto Business Plaza, Porto

CIAGEST, IMOBILIÁRIA E GESTÃO, S.A.

Rua Santos Pousada, nº 300, sala 723, 4000-478 Porto
Capital social 23.900.000 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 2024.

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 2024, no seguimento dos últimos anos, caracterizou-se pelo desenvolvimento e exploração do seu único 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.

Os principais novos factos ocorridos no exercício de 2024 no âmbito da gestão comercial e operacional do PBP foram os seguintes:

- Em março, a obra no espaço correspondente à entrada pelo n.º 290 da Rua de Santos Pousada, situado nos 5º e 6º pisos do PBP e correspondente sobretudo à área dos antigos cinemas, foi entregue à Natixis – incluindo a empreitada *core and shell* e os trabalhos de especialidades a cargo da Ciagest. Este espaço que, em medição final, representa 3.500 m2 esteve, desde setembro de 2022, a ser alvo de reabilitação, para transformação em escritórios. O investimento realizado pela Ciagest ascendeu a, aproximadamente, 2,7 milhões de Euros e encontrava-se totalmente realizado a 31 de dezembro de 2024. Para os trabalhos de *core and shell* a Ciagest adotou um processo de acompanhamento e gestão da obra que assegurará a obtenção de certificação ambiental LEED. A Natixis encarregou-se dos trabalhos de *fit-out* e da conclusão dos trabalhos de especialidades e ocupou o espaço já em abril de 2025. O contrato de utilização deste espaço, que abrange também 60 lugares de estacionamento adicionais, tem a sua maturidade em 30 de setembro de 2035.
- Em fevereiro, entrou em funcionamento o novo escritório da Teya, situado nos 2º e 3º pisos. A Teya libertou ainda em 2023 a totalidade das áreas que anteriormente ocupara no 4º piso e que ficaram contratadas com a Celfocus, com a Elementis e, temporariamente, com a Natixis. A Celfocus inaugurou os seus novos escritórios em março de 2024. A Elementis ainda tem em preparação a maioria dos trabalhos de adaptação do espaço, devido a demoras na definição dos projetos.
- Em abril, concluiu-se, com o apoio de uma empresa especializada, um estudo de otimização da circulação e da capacidade do parque de estacionamento situado nos 1º e 2º pisos. Os trabalhos de adaptação, que envolverão a renovação da iluminação e da sinalética e a adequação da segurança, aumentando o número de lugares disponíveis em mais 30, terão lugar em 2025.

- Em julho, arrendou-se à Orange Space, uma empresa especializada no negócio de *self-storage*, a maior parte da área do antigo terminal rodoviário situado no 1º piso. O contrato tem a duração inicial de 25 anos e compromete o arrendatário a realizar a totalidade do investimento necessário para adaptar o espaço à sua nova utilização. Os trabalhos estão em curso e a abertura ao público está prevista para maio de 2025.
- No início de outubro, rescindiram-se os serviços prestados pelo anterior fornecedor e contrataram-se com o grupo KW – Flosel todos os trabalhos de manutenção preventiva nas instalações comuns e de circulação do PBP e nas instalações de todos os Clientes de escritórios com que foram celebrados contratos de utilização de espaço com prestação de serviços.
- Também em outubro, contratou-se com a Bouygues Telecom Services (BTS) a utilização do espaço com 1.000 m², situado no 4º piso, antes cedido à Teya e temporariamente sub-cedido à Natixis. Este espaço será liberto pela Natixis e imediatamente ocupado pela BTS em 31 de maio de 2025. Com este alargamento, a área total cedida à BTS passará de 4.406 para 5.406 m².
- Ainda em outubro, a Arrasos rescindiu o contrato de arrendamento de uma área com um pequeno escritório e um armazém situada nos 1º e 2º pisos. A junção desta área à parte do antigo terminal rodoviário não ocupada pela Orange Space proporcionará a sua transformação num espaço com aproximadamente 1.500 m², mais aprazível e melhor iluminado com luz natural, adaptável à utilização por diversos serviços.
- No último trimestre de 2024 decorreu um processo negocial com a Natixis tendo em vista substituir o contrato inicial, datado de setembro de 2016, e os 9 aditamentos entretanto celebrados, o último dos quais com data de 19 de julho de 2024, respeitantes a espaços adicionais e a outras matérias, e cuja gestão e interpretação se mostrava excessivamente complexa, por implicar numerosas referências cruzadas e incluir matérias entretanto tornadas ultrapassadas ou obsoletas, por um único instrumento contratual – o contrato consolidado – que veio a ser celebrado em 29 de janeiro de 2025.

O complexo PBP, constituído por 7 pisos, num total de 48.079 m² de área locável engloba:

- Nos 5º, 6º e 7º pisos uma área de 11.685 m² de escritórios, cuja renovação e utilização foi cedida à Natixis, desde 21 de setembro de 2016;
- Os 3º e 4º pisos, que foram objeto de uma profunda reabilitação que decorreu, na sua grande maioria, entre 2020 e 2023 e que 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 praças 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 CO₂. Esta intervenção, que incluiu algumas adaptações e finalizações que ocorreram já em 2024 e que abrangeram também parte do 2º piso, implicou um investimento total de 17,5 milhões de euros. Estes espaços foram cedidos à Natixis (5.019 m², infraestruturados), maioritariamente em julho de 2021, à Bouygues Telecom Services (BTS) (4.406 m²,

infraestruturados e com *fitout*), em janeiro de 2022, à Teya (4.742 m² infraestruturados), em agosto de 2022 e janeiro de 2023, e à Greensales (387 m², infraestruturados e com *fitout*), em agosto de 2023. No 2º semestre de 2023, a Teya demonstrou a intenção de, a partir de 2024, ocupar uma área mais reduzida, tendo-lhe, então, sido cedido um novo espaço situado nos 2º e 3º pisos, num total de 789 m². Como já se referiu, para o espaço situado no 4º piso anteriormente ocupado pela Teya, concretizaram-se, em 2024, dois novos contratos, com as sociedades Celfocus (1.657m²) e Elementis (2.052m²), cujas receitas tiveram início em abril e julho de 2024, respetivamente

- A área correspondente à entrada pelo nº 290 da Rua de Santos Pousada ou dos “antigos cinemas”, nos 5º e 6º pisos, com uma área total de 3.500 m², que esteve, desde setembro de 2022, a ser alvo de reabilitação, para transformação em escritórios, num investimento total de aproximadamente 2,7 milhões de Euros, que se encontrava totalmente realizado a 31 de dezembro de 2024, está contratada com a Natixis e produz receita desde março de 2024.
- Os pisos 1 e 2, correspondentes ao parque de estacionamento com 11.612 m² e capacidade para 398 viaturas, que serve as empresas instaladas nos pisos superiores e o público em geral, o espaço correspondente ao antigo terminal rodoviário, agora convertido para utilização logística, no seguimento do contrato celebrado com a Orange Space, Lda.com uma área de 4.472 m² e uma área desocupada com aproximadamente 1.500 m² e com potencial de transformação numa moderna instalação de serviços.

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

Entidades	Pisos	Área Total m ²	Escritórios m ²	Logística m ²	Parque Estacionamento m ²
Natixis	1,2,3,4,5,6,7	20 204	20 204		
Bouygues Telecom S.	3	5 406	5 406		
Elementis	4	2 052	2 052		
Celfocus	4	1 657	1 657		
Teya	2,3	789	789		
Green Sales	2	387	387		
M. Ventura	4	400			400
Cidade e Variantes e avenças	1,2	11 212			11 212
Orange Space	1	4 472		4 472	
Sem ocupação	1,2	1 500	1 500		
Totais		48 079	31 995	4 472	11 612

RESULTADOS ECONÓMICOS E POSIÇÃO FINANCEIRA

Em 2024, o volume de negócios cresceu 22%, atingindo o valor de 5.564 milhares de Euros (4.556 milhares de Euros em 2023), sendo de 5.414 milhares de Euros as prestações de serviços e de 150 mil Euros o valor das vendas de mercadorias, o que compara com 4.540 milhares de Euros e 16 mil Euros em 2023, respetivamente.

O aumento de 19% nas prestações de serviços resultou, sobretudo, da entrada em produção das novas áreas de escritórios cedidas à Natixis, Celfocus e Elementis, que mais do que compensaram a redução da área utilizada pela Teya, e da celebração com a Orange Space do contrato de arrendamento do antigo terminal rodoviário, para ser explorado na atividade de *self-storage*.

Em 2024, registou-se um aumento nos FSEs de 421 mil Euros, dos quais 296 mil Euros correspondem a custos não recorrentes relacionados, quer com o refinanciamento do passivo bancário da empresa, que gerou custos com notariado no valor de 126 mil Euros, quer com custos de mediação dos novos espaços cedidos ou arrendados, no valor de 170 mil euros.

O resultado operacional foi positivo em 2.581 milhares de Euros (3.800 milhares de euros em 2023 influenciado em 1.131 milhares por reversões de imparidades), refletindo a atividade operacional propriamente dita e o aumento das amortizações do exercício. Posto isto, o EBITDA foi positivo em 3.976 milhares de Euros, o que compara com 3.421 milhares de Euros apurados em 2023.

O resultado financeiro cifrou-se em -1.407 milhares de Euros (-811 mil Euros em 2023). Contribuiu para este agravamento, o custo líquido de financiamento com a contratação de novos financiamentos e os respetivos custos associados, no montante de 361 mil Euros, durante o exercício de 2024.

Com efeito, em dezembro de 2024, foi contratado junto do Bankinter um empréstimo, na modalidade de mútuo com hipoteca e consignação de rendimentos, no valor de 30 milhões Euros, com o prazo de 12 anos, reembolsável em 144 prestações iguais de capital. Com a contratação deste financiamento, cuja finalidade foi o refinanciamento do edifício Porto Business Plaza, na mesma data, a Ciagent, exerceu, antecipadamente ao termo previsto no contrato de *leaseback* imobiliário celebrado com o Banco Comercial Português, o direito de opção de compra relativo aos imóveis locados, pelo preço de 7.7 milhões de Euros, bem como amortizou todos os financiamentos até aí contratados junto do BCP e do próprio Bankinter. Em outubro de 2024, foi contratualizado um novo financiamento de apoio à tesouraria no valor de 155 mil Euros, com um prazo de 2 anos.

Conjugando ambos os resultados acima expostos e considerando ainda o imposto sobre resultados do exercício, no valor de 25 mil Euros, apurou-se um resultado líquido de 1.150 mil de Euros (vs. 2.921 mil euros em 2023).

Na demonstração individual da posição financeira, em 31 de dezembro de 2024, destacam-se os impactos resultantes da conclusão do investimento na antiga área dos cinemas, no qual a sociedade incorreu num total de 2.7 milhões de Euros, e do investimento em adaptações/finalizações que ainda ocorreram nos pisos 2, 3 e 4, bem como os do refinanciamento do edifício Porto Business Plaza.

Em dezembro de 2024, foi deliberado em Assembleia Geral de acionistas proceder à redução do capital social da sociedade de 50.000 milhares de Euros para 23.900 milhares de Euros, tendo sido 7.703 milhares de Euros utilizados para cobertura de prejuízos, 3.225 milhares de Euros para reforço de reserva legal e 15.172 milhares de Euros para libertação de excesso de capital ao acionista.

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 2024, tem um efetivo de três colaboradores, os mesmos que a 31 de dezembro de 2023, tendo sido suportados gastos de 160.242 Euros, o que compara com os 148.908 Euros suportados em 2023. Este aumento traduz o aumento salarial aplicado em 2024, bem como a atribuição de gratificações de balanço no montante total de 7.775 Euros.

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 2024, 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.

FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS POSTERIORMENTE A 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Não ocorreram, posteriormente a 31 de dezembro de 2024 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 1.149.582 Euros, após a consideração de uma verba de 7.775 Euros como estimativa de gastos com participação nos lucros do exercício, e que o conselho de administração propõe que seja transferido 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 2024 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 23,9 milhões de Euros é representado por 4,78 milhões de ações de valor nominal unitário de 5 Euros, que em 31 de dezembro de 2024 são integralmente da titularidade da Capitólio, S.A..

Porto, 24 de abril de 2025

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM
31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores em unidades de Euro)

ATIVO	Notas	31.12.2024	31.12.2023
NÃO CORRENTE			
Ativos fixos tangíveis:			
Terrenos	6	-	806 575
Edifícios	6	147	1 986 962
Equipamento básico	6	4 919	3 382
Equipamento Administrativo	6	18 790	14 082
Ativos fixos tangíveis em curso	6	-	1 659 798
		23 856	4 470 798
Propriedades de investimento	8	63 872 777	59 466 272
Outros ativos financeiros		1 089	1 089
<i>Total do ativo não corrente</i>		63 897 722	63 938 159
CORRENTE			
Inventários:			
Mercadorias	9	-	115 601
		-	115 601
Dívidas de terceiros:			
Clientes	4, 5 e 10	1 097 889	1 052 200
Adiantamentos a fornecedores	5 e 10	-	353
Empresas do grupo	4, 5 e 10	1	4 450 116
Outras dívidas de terceiros	4, 5 e 10	7 334	1 442 748
		1 105 223	6 945 418
Outros ativos correntes	11	76 591	48 524
Caixa e seus equivalentes	5 e 12	496 861	228 123
<i>Total do ativo corrente</i>		1 678 675	7 337 665
Ativos detidos para venda			
Total do ativo		65 576 397	71 275 824

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM
31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores em unidades de Euro)

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Notas	31.12.2024	31.12.2023
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital subscrito	13	23 900 000	50 000 000
Reservas legais	13	5 123 707	1 753 101
Outras reservas	13	1 464 928	4 083 337
Resultados transitados		(2)	(13 096 240)
Resultado líquido do exercício		1 149 582	2 920 621
Total do capital próprio		31 638 216	45 660 818
PASSIVO			
NÃO CORRENTE			
Empréstimos bancários	5 e 14	27 576 760	20 203 379
		27 576 760	20 203 379
Total do passivo não corrente		27 576 760	20 203 379
CORRENTE			
Financiamentos obtidos:			
Empréstimos bancários	5 e 14	2 611 320	1 688 569
		2 611 320	1 688 569
Dívidas a terceiros:			
Fornecedores	5	445 683	673 959
Adiantamentos de clientes	5	2 739	2 157
Estado e outros entes públicos	15	228 132	183 326
Empresas do grupo	4, 5 e 15	81 820	56 461
Outros dívidas a terceiros	5 e 15	1 537 220	1 495 042
		2 295 594	2 410 945
Instrumentos financeiros derivados			
Outros passivos correntes	16	1 454 507	1 312 112
Total do passivo corrente		6 361 421	5 411 627
Total do passivo		33 938 182	25 615 006
Total do capital próprio e passivo		65 576 397	71 275 824

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS SEPARADA PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores em unidades de Euro)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	Notas	31.12.2024	31.12.2023
Vendas e prestações de serviços	4 e 18	5 563 662	4 556 229
Reversões de imparidades	19	-	1 130 787
Outros rendimentos e ganhos	19	236 401	112 718
Rendimentos e ganhos operacionais		5 800 063	5 799 734
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas	9	(115 601)	(11 657)
Fornecimentos e serviços externos	4 e 21	(1 400 924)	(979 346)
Gastos com o pessoal	20	(160 242)	(148 908)
Gastos de depreciação e de amortização e perdas de imparidade	6 e 8	(1 395 022)	(752 797)
Outros gastos e perdas operacionais:			
Impostos	19	(122 413)	(101 022)
Outros gastos e perdas	19	(24 413)	(6 475)
Gastos e perdas operacionais		(3 218 615)	(2 000 206)
Resultado operacional das atividades continuadas		2 581 448	3 799 529
Juros e rendimentos similares obtidos	22	285 019	216 267
Juros e gastos similares suportados	22	(1 331 011)	(1 027 520)
Custo líquido do financiamento		(1 045 992)	(811 252)
Outras perdas financeiras		(360 514)	(8)
Outros ganhos e perdas financeiros		(360 514)	(8)
Resultado financeiro	22	(1 406 507)	(811 260)
Resultado antes de impostos		1 174 941	2 988 269
Imposto sobre o rendimento do exercício	23	(25 359)	(67 648)
Resultado líquido do exercício		1 149 582	2 920 621
Resultado por ação:		0,24	0,29

O Anexo é parte integrante da demonstração dos resultados em 31 de dezembro de 2024

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores em unidades de Euro)

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Resultado Líquido do exercício</i>	<u>1 149 582</u>	<u>2 920 621</u>
Total Rendimento Integral	1 149 582	2 920 621

O Anexo é parte integrante da demonstração do rendimento integral em 31 de dezembro de 2024

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores em unidades de Euro)

Rubrica	Notas	Capital subscrito	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total dos capitais próprios
Saldo a 1/Jan/2024	13	50 000 000	1 753 101	4 083 337	(13 096 240)	2 920 621	45 660 818
Aplicação do resultado líquido	13	-	146 031	-	2 774 590	(2 920 621)	-
Cobertura de prejuízos	13	-	-	(2 618 409)	2 618 409	-	-
Redução de capital	13	(26 100 000)	3 224 575	-	7 703 240	-	(15 172 185)
Rendimento integral	13	-	-	-	-	1 149 582	1 149 582
Saldo a 31/Dez/2024	13	23 900 000	5 123 707	1 464 928	(2)	1 149 582	31 638 216

(Valores em unidades de Euro)

Rubrica	Notas	Capital subscrito	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total dos capitais próprios
Saldo a 1/Jan/2023	13	50 000 000	1 706 253	4 083 337	(13 986 360)	936 968	42 740 198
Aplicação do resultado líquido	13	-	46 848	-	890 119	(936 968)	-
Rendimento integral	13	-	-	-	-	2 920 621	2 920 621
Saldo a 31/Dez/2023	13	50 000 000	1 753 101	4 083 337	(13 096 240)	2 920 621	45 660 818

O Anexo é parte integrante da demonstração das alterações do capital próprio em 31 de dezembro de 2024

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores em unidades de Euro)

	Notas	2024/ Dezembro	2023 /Dezembro
Fluxos de caixa da actividades operacionais:			
Recebimentos de clientes		7 152 834	5 773 569
Pagamentos a fornecedores		(1 469 956)	(1 294 750)
Pagamentos ao pessoal		(84 636)	(82 137)
		<u>5 598 242</u>	<u>4 396 682</u>
Outros recebimentos/pagamentos		(1 197 222)	(880 143)
		<u>(1 197 222)</u>	<u>(880 143)</u>
Fluxos de caixa das actividades operacionais		4 401 020	3 516 539
Fluxos de caixa das actividades de investimento:			
Pagamentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		(1 737 395)	(1 546 351)
		<u>(1 737 395)</u>	<u>(1 546 351)</u>
Recebimentos provenientes de:			
		-	-
Fluxos de caixa das actividades de investimento		(1 737 395)	(1 546 351)
Fluxos de caixa das actividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		32 555 000	1 003 000
Juros e ganhos similares		70 000	-
Outras operações de financiamento		4 313 908	2 565 319
		<u>36 938 908</u>	<u>3 568 319</u>
Pagamentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		(24 258 868)	(1 502 554)
Juros e gastos similares		(1 701 353)	(1 046 327)
Libertação excesso capital	13	(7 185 574)	-
Outras operações de financiamento		(6 188 000)	(3 422 426)
		<u>(39 333 795)</u>	<u>(5 971 306)</u>
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		(2 394 887)	(2 402 988)
Varição de caixa e seus equivalentes			
Caixa e seus equivalentes no início do período	5 e 12	228 123	660 922
Caixa e seus equivalentes no fim do período	5 e 12	496 861	228 123

O Anexo é parte integrante da demonstração da demonstração de fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2024

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

ANEXO À DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Reconciliação de passivos decorrentes de atividade de financiamento:

	Empréstimos bancários (Nota 14)
Saldo a 1 de janeiro de 2024	21 891 948
Fluxos de Caixa	
Financiamentos obtidos	32 555 000
Pagamentos de dívida financeira	(24 258 868)
Saldo a 31 de dezembro de 2024	30 188 080
	Empréstimos bancários (Nota 14)
Saldo a 1 de janeiro de 2023	22 891 502
Fluxos de Caixa	
Financiamentos obtidos	1 003 000
Pagamentos de dívida financeira	(1 502 554)
Saldo a 31 de dezembro de 2023	21 891 948

**POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E NOTAS EXPLICATIVAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024****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, n.º 300, sala nº 723 – 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, Capitólio, S.A., 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 2024:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	
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 clarifica como um vendedor locatário contabiliza uma transação de venda e relocação que cumpre os critérios da IFRS 15 para ser classificada como venda.
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.

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	
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 apesar de aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia, não foram adotadas pela Empresa em 2024, 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:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	
Emenda a IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	1-jan-26	Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2024 incluem alterações decorrentes dos resultados do processo de revisão de pós-implantação da IFRS 9 efetuado pelo IASB.
Emenda à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos relacionados com eletricidade dependente da natureza	1-jan-26	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2024 inclui <i>guidance</i> e divulgações adicionais relacionadas com contratos de fornecimento de eletricidade provenientes de energias renováveis, bem como possibilidade de designar esses contratos como instrumentos de cobertura se cumprirem determinados requisitos.
Melhoramentos anuais das normas internacionais de relato financeiro (volume 11)	1-jan-26	Corresponde essencialmente a emendas nas normas IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7.
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras	1-jan-27	Esta norma substitui a norma IAS 1, inclui requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras para as entidades que reportam de acordo com IFRS.
IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	1-jan-27	Esta norma permite que uma subsidiária elegível possa optar por divulgações reduzidas nas suas demonstrações financeiras preparadas em IFRS.

Estas normas não foram ainda adotadas (“*endorsed*”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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):

	Vida Útil
Edifício Cinemas	8 - 50
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 20-50 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 registrados 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 registrados 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 registrado(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 registrados na demonstração dos resultados do exercício.

Os investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas, encontram-se registrados 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 registradas como custo na demonstração dos resultados as perdas por imparidade que se demonstrem existir.

b) Dívidas de terceiros

As dívidas de terceiros são registradas 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 registradas 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 registrados no passivo e mensurados ao custo amortizado (utilizando o método da taxa de juro efetiva). As despesas com a emissão desses empréstimos são registradas 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 registrados 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 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 2024 e de 2023, 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, excepcionalmente, 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	
		31/12/2024	31/12/2023
Dólar Americano	EUR/USD	0,9625	0,9185

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.

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. A principal estimativa está relacionada com as vidas úteis das propriedades de investimento.

4. 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:

Saldos a 31 de dezembro de 2024	Empréstimos a empresas do grupo	Outros devedores e credores	Empresas do grupo (RETGS)
Capitório, S.A.	-	417	(81 820)
Total Valor Bruto	-	417	(81 820)
Totais	-	417	(81 820)

Transações em 2024	Fornecimentos e serviços externos	Vendas e prestações de serviços	Juros e rendimentos similares
Capitório, S.A.	12 879	-	285 019
Totais	12 879	-	285 019

Saldos a 31 de dezembro de 2023	Empréstimos a empresas do grupo	Outros devedores e credores	Empresas do grupo (RETGS)
Capitório, S.A.	4 450 116	1 438 849	(56 461)
Decimal Agreement, Lda	-	348	-
Total Valor Bruto	4 450 116	1 439 197	(56 461)
Totais	4 450 116	1 439 197	(56 461)

Transações em 2023	Fornecimentos e serviços externos	Prestação de serviços	Juros e rendimentos similares
Capitório, S.A.	14 102	942	216 267
Totais	14 102	942	216 267

5. CLASSES DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

Ativos financeiros	31.12.2024	31.12.2023
<hr/>		
<u>Empréstimos e contas a receber</u>		
Ativos correntes		
Dívidas de terceiros:		
Clientes	1 097 889	1 052 200
Adiantamentos a fornecedores	-	353
Empresas do grupo	1	4 450 116
Outras dívidas de terceiros	7 334	1 442 748
Caixa e seus equivalentes	496 861	228 123
	<u>1 602 084</u>	<u>7 173 540</u>
<hr/>		
Passivos financeiros	31.12.2024	31.12.2023
<hr/>		
<u>Passivos financeiros registados pelo custo amortizado</u>		
Passivos não correntes		
Empréstimos bancários	27 576 760	20 203 379
	<u>27 576 760</u>	<u>20 203 379</u>
Passivos correntes		
Financiamentos obtidos:		
Empréstimos bancários	2 611 320	1 688 569
Fornecedores	445 683	673 959
Adiantamentos de clientes	2 739	2 157
Empresas do grupo	81 820	56 461
Outros dívidas a terceiros	1 537 220	1 495 042
	<u>4 678 782</u>	<u>3 916 189</u>
	<u>32 255 542</u>	<u>24 119 568</u>
<hr/>		

6. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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 Ativo bruto	Saldo Inicial	Aquisições	Alienações	Transferências e abates (Nota 8)	Saldo Final 31-12-2024
Terrenos	806 575	-	-	(806 575)	-
Edifícios	2 736 527	-	-	(2 707 647)	28 880
Equipamento básico	16 752	-	-	-	16 752
Equipamento Administrativo	48 187	6 753	-	-	54 940
Ativos Fixos Tangíveis em curso	1 659 798	1 354 586	-	(3 014 383)	-
	5 267 839	1 361 339	-	(6 528 606)	100 572

Ativos fixos tangíveis Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	Saldo Inicial	Depreciações do exercício	Alienações	Transferências e abates (Nota 8)	Saldo Final 31-12-2024
Amortizações acumuladas					
Edifícios	749 566	-	-	(720 833)	28 733
Equipamento básico	13 370	2 491	-	(4 028)	11 833
Equipamento Administrativo	34 105	2 044	-	-	36 149
Total amortizações acumuladas	797 041	4 535	-	(724 860)	76 716

Valor líquido	4 470 798				23 856
----------------------	------------------	--	--	--	---------------

Ativos fixos tangíveis Ativo bruto	Saldo Inicial	Aquisições	Alienações	Transferências e abates (Nota 8)	Saldo Final 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
	3 957 637	1 855 559	-	(545 357)	5 267 839

Ativos fixos tangíveis Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	Saldo Inicial	Depreciações do exercício	Alienações	Transferências e abates (Nota 8)	Saldo Final 31-12-2023
Amortizações acumuladas					
Edifícios	721 791	27 775	-	-	749 566
Equipamento básico	6 851	6 519	-	-	13 370
Equipamento Administrativo	32 316	1 789	-	-	34 105
Total amortizações acumuladas	760 958	36 083	-	-	797 041

Valor líquido	3 196 679				4 470 798
----------------------	------------------	--	--	--	------------------

Em 2024, com a conclusão do investimento na reabilitação da área dos ex-cinemas do Porto Business Plaza, o qual, a 31 de dezembro de 2024, totalizava 2.669.346 Euros, os ativos em questão foram reclassificados de ativos fixos tangíveis e de ativos fixos em curso para propriedades de investimento, considerando a exploração dos mesmos (Nota 8).

Por outro lado, e na sequência de novos contratos de utilização de espaços com prestação de serviços associados nos pisos 2, 3 e 4, bem como na área do antigo “terminal”, o investimento realizado ao longo do exercício de 2024, na ordem dos 367.046 Euros e 20.788 Euros respetivamente, foi transferido de ativos fixos em curso para propriedades de investimento. Por outro lado, foi efetuada uma reclassificação de ativos fixos tangíveis para propriedades de investimentos, no montante de 56.953 Euros, relativa a benfeitorias realizadas em anos anteriores na fração “RF”, piso 2 do Porto Business Plaza (Nota 8).

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 (valor este que foi corrigido em menos 45.990 Euros em 2024), 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, o saldo dos “Ativos fixos tangíveis em curso”, 1.659.798 Euros, reflete, na sua maioria, o investimento já incorrido na reabilitação da área dos ex-cinemas, o qual terminou durante o exercício de 2024.

À data de 31 de dezembro de 2024, não existem compromissos contratuais materialmente relevantes para a aquisição de ativos fixos tangíveis.

A 31 de dezembro de 2024 e 2023 os seguintes ativos fixos tangíveis encontravam-se hipotecados, garantindo passivos de Sociedade:

Ativos Tangíveis dados em hipoteca	31.12.2024	31.12.2023
Edifício Cinemas	-	2 740 537
Total	-	2 740 537

7. 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 encontrava apresentado na demonstração da posição financeira a 31 de dezembro de 2023 como “Empréstimos bancários” (Nota 14).

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

Contrato	Contrato de locação financeira Imobiliário nº 450003696
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%

A 27 de dezembro de 2024, a sociedade exerceu o direito de opção de compra relativo aos imóveis locados antecipadamente ao termo previsto no contrato (Nota 14).

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

Propriedades de investimento	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Transfer. e Abates (Nota 6)	Saldo Final 31-12-2024
Propriedades de investimento	82 403 118	-	-	6 521 853	88 924 971
Total	82 403 118	-	-	6 521 853	88 924 971

Propriedades de investimento Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	Saldo Inicial	Reforço	Perdas de imparidade do exercício	Transferência (Nota 6)	Saldo Final 31-12-2024
Depreciações	16 039 401	1 390 487	-	724 860	18 154 749
Perdas por imparidade	6 897 445	-	-	-	6 897 445
Total	22 936 847	1 390 487	-	724 860	25 052 194
Valor líquido	59 466 272				63 872 777

Propriedades de investimento	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Transfer. e Abates	Saldo Final 31-12-2023
Propriedades de investimento	81 859 451	-	-	543 667	82 403 118
Total	81 859 451	-	-	543 667	82 403 118

Propriedades de investimento Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	Saldo Inicial	Reforço	Perdas de imparidade do exercício	Alienações	Saldo Final 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
Total	23 351 293	716 341	(1 130 787)	-	22 936 847
Valor líquido	58 508 159				59 466 272

Em 2024, com a conclusão do investimento relativo à área dos antigos “Cinemas” do Porto Business Plaza, foram transferidos de ativo fixo tangível, 3.457.270 Euros, e de ativo fixo tangível em curso, 2.669.346 Euros, num total de 6.126.616 Euros, para propriedades de investimento, tendo em conta que estes ativos se encontram afetos à exploração (Nota 6).

Foram ainda transferidos 387.834 Euros de ativo fixo tangível em curso para propriedades de investimento, relativos ao investimento realizado nos pisos 1, 2, 3 e 4, na sua maioria concretizado durante o exercício de 2024. Por outro lado, foi efetuada uma reclassificação de ativos fixos tangíveis para propriedades de investimento, no montante de 56.953 Euros, relativa a benfeitorias realizadas em anos anteriores na fração “RF”, piso 2 do Porto Business Plaza.

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 (valor este que foi corrigido em menos 45.990 Euros em 2024), 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 6).

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 19).

Em 31 de dezembro de 2024, todos os ativos registados em propriedades de investimento encontravam-se dados em hipoteca, inerentes ao financiamento contratado junto do Bankinter (Nota 14), sendo o valor líquido contabilístico dos principais itens correspondente a ativos imobiliários que se encontram arrendados ou disponíveis para arrendamento, como segue:

Propriedades Investimento dados em hipoteca	31.12.2024	31.12.2023
Edifício PBP – Piso 2, 3 e 4	36 750 485	37 152 908
Edifício PBP – Piso 5, 6 e 7	15 998 448	16 456 516
Edifício Cinemas	5 356 636	-
Terminal Rodoviário	2 518 441	2 542 790
Parque de Estacionamento	3 248 768	3 314 058
Total	63 872 777	59 466 272

As propriedades de investimento geraram rendimento no valor de 5.413.662 Euros (Nota 18).

Considerando a avaliação efetuada, em setembro de 2024, por uma entidade independente e credenciada para o efeito, o justo valor das propriedades de investimento é de 102.791.546 Euros, o qual corresponde ao valor de mercado dos ativos, utilizando a Abordagem de Mercado, com a utilização dos Métodos de Capitalização das Renditas e de Mercado como os mais adequados para determinação do valor de avaliação do ativo.

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.

9. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o detalhe desta rubrica é como segue:

Inventários	31.12.2024	31.12.2023
Mercadorias	-	144 501
Ajustamentos de valor (Nota 17)	-	(28 900)
	-	115 601

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo desta rubrica era de 115.601 Euros relativo a uma loja em Faro, a qual foi alienada em setembro do presente exercício.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a composição da rúbrica "Mercadorias" é como segue:

Mercadorias	31.12.2024	31.12.2023
Saldo Inicial	115 601	127 258
Efeito fusão (Nota 4)	-	-
CMVMC	(115 601)	(11 657)
Stock Final	-	115 601

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de CMVMC no valor de 115.601 Euros e 11.657 Euros corresponde ao valor bruto do remanescente da loja de Faro, 144.501 Euros, deduzido da respetiva imparidade no valor de 28.900 Euros e do parque de estacionamento da Senhora do Porto, 40.780 Euros, deduzido da respetiva imparidade no valor de 29.123 Euros, respetivamente.

10. DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o detalhe era o seguinte:

Dívidas de terceiros correntes	31.12.2024	31.12.2023
Cientes	1 097 889	1 052 200
Cientes	1 097 889	1 052 200
Empresas do grupo	1	4 450 116
Empresas do grupo	1	4 450 116
Adiantamento a fornecedores	-	353
Outras dívidas de terceiros	7 334	1 442 748
Outras dívidas de terceiros	7 334	1 442 748

O saldo de “Empresas do Grupo” em 31 de dezembro de 2023, 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, 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.

Em dezembro de 2024, no seguimento da deliberação em Assembleia Geral de redução do capital social da sociedade (Nota 13) e respetiva libertação de excesso de capital, no valor de 15.172.185 Euros, procedeu-se à compensação de saldos, nomeadamente das rubricas “Empresas do Grupo” e “Outras dívidas de terceiros”.

11. OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o detalhe de “Outros ativos correntes” era como segue:

Outros ativos correntes	31.12.2024	31.12.2023
Acréscimos de rendimentos	71 705	43 635
Gastos a reconhecer	4 885	4 889
	76 591	48 524

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	31.12.2024	31.12.2023
Acréscimos de rendimentos		
Juros a receber	13 309	22 503
Rendas	43 518	-
Outros acréscimos de rendimentos	14 879	21 131
	71 705	43 635
Gastos a reconhecer		
Rendas	3 050	2 475
Seguros	1 824	1 673
Outros gastos a reconhecer	11	741
	4 885	4 889

A 31 de dezembro de 2024, o valor de “Rendas” registado em “Acréscimos de rendimentos” diz respeito à especialização do contrato de arrendamento, celebrado em julho de 2024, relativo à área do antigo “terminal”.

12. CAIXA E SEUS EQUIVALENTES

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o detalhe de caixa e equivalentes de caixa era o seguinte:

	31.12.2024	31.12.2023
Numerário	1 629	1 043
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	495 232	227 080
Caixa e seus equivalentes na demonstração de fluxos de caixa	496 861	228 123
Caixa e seus equivalentes na demonstração da posição financeira	496 861	228 123

13. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

Capital Social

O capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, tem o valor nominal de 23.900.000 Euros. O capital da Empresa é representado por 4.780.000 de ações com o valor nominal de cinco Euros cada uma. O capital social é detido a 100% pela Capitólio, S.A..

Em 18 de dezembro de 2024, foi deliberado em Assembleia Geral afetar as reservas de fusão no montante de 2.618.409 Euros à cobertura parcial dos resultados transitados negativos, bem como proceder à redução do capital social da sociedade de 50.000.000 Euros para 23.900.000 Euros, sendo 7.703.240 Euros para cobertura de prejuízos, com extinção de 1.540.648 ações detidas pela acionista única, a Capitólio, S.A., 3.224.575 Euros para reforço da reserva legal, com extinção de 3.679.352 ações detidas pela referida acionista única, e 15.172.185 Euros para a compensação de saldos referidos em nota anterior.

O Resultado Líquido do Exercício de 2023, positivo no montante de 2.920.621 Euros, teve a seguinte aplicação: 2.774.590 Euros foram transferidos para a conta de Resultados Transitados e os remanescentes 146.031 Euros para Reservas Legais, conforme deliberação da Assembleia-Geral de 30 de abril de 2024 (ata n.º 119).

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 2024 e 2023, 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.

14. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os empréstimos obtidos pela Empresa detalham-se do seguinte modo:

	31.12.2024	31.12.2023
<hr/>		
Empréstimos não correntes		
Empréstimos bancários	27 576 760	20 203 379
	27 576 760	20 203 379
Empréstimos correntes		
Empréstimos bancários	2 611 320	1 688 569
	2 611 320	1 688 569
<hr/>		

Em 31 de dezembro de 2024, são as seguintes, as principais características dos empréstimos bancários contratados pela Empresa:

A 27 de dezembro de 2024, a Ciagest, Imobiliária e Gestão S.A. contratou junto do Bankinter, S.A., um empréstimo na modalidade de mútuo com hipoteca e consignação de rendimentos no valor de 30.000.000 Euros, tendo por finalidade o refinanciamento do edifício do Porto Business Plaza.

O prazo do contrato é de 144 meses, contado desde a data da sua celebração, tendo entrado em vigor na mesma data. O capital contratado, juros e demais encargos serão reembolsados em 144 prestações, postecipadas e sucessivas.

Este financiamento tem como garantia hipoteca sobre todas as frações do imóvel “Porto Business Plaza”, propriedade da Ciagest, Imobiliária e Gestão S.A., e ainda a consignação dos rendimentos do imóvel hipotecados.

A 31 de dezembro de 2024, o valor em dívida ascendia a 30.000.000 Euros.

Com a contratação deste financiamento e sendo a sua finalidade o refinanciamento do edifício Porto Business Plaza, na mesma data, a Ciagest, Imobiliária e Gestão S.A.:

- Exerceu antecipadamente ao termo previsto no contrato de *leaseback* imobiliário celebrado com o Banco Comercial Português (Nota 7), o direito de opção de compra relativo aos imóveis locados, pelo preço de 7.762.955 Euros.
- liquidou a totalidade, 9.006.097 Euros, do financiamento contratado a 29 de julho de 2022, no âmbito das obras de reconversão do Porto Business Plaza, no valor inicial de 10.500.000 Euros, junto do Bankinter S.A..
- liquidou a totalidade, 3.398.345 Euros, do financiamento contratado junto do Bankinter, S.A., a 14 de novembro de 2022, no âmbito das 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, no valor inicial de 2.700.000 Euros e posteriormente ampliado, em 24 de Janeiro de 2024, para 3.600.000 Euros.
- liquidou a totalidade, 1.481.836 Euros, do financiamento contratado em dezembro de 2021, junto do Banco Comercial Português, no valor inicial de 2.400.000 Euros. Este crédito era 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).
- liquidou a totalidade, 828.509 Euros, do financiamento contratado em fevereiro de 2024, junto do Banco Comercial Português, no valor inicial de 1.000.000 Euros, destinado a necessidades pontuais de tesouraria.

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 2024, o valor em dívida ascendia a 45.245 Euros.

Em outubro de 2024, a Ciagest, Imobiliária e Gestão, S.A. contratou novamente 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 150.000 Euro, pelo prazo

de 24 meses. O reembolso de capital e pagamento de juros será efetuado em 24 prestações mensais, tendo se vencido a primeira a 4 de novembro de 2024.

A 31 de dezembro de 2024, o valor em dívida ascendia a 142.836 Euros.

Maturidades dos Empréstimos Obtidos

Os empréstimos registados na demonstração da posição financeira à data de 31 de dezembro de 2024 têm as seguintes maturidades:

Maturidades	Empréstimos bancários	Total
2025	2 611 322	2 611 322
2026	2 575 959	2 575 959
2027	2 499 600	2 499 600
Após - 2027	22 501 200	22 501 200
	30 188 081	30 188 081

Os empréstimos, à data de 31 de dezembro de 2024 e 2023, venciam juros às seguintes taxas:

Natureza	Mínimo	Máximo
Empréstimos bancários	Euribor 12M + 2,00%	6,490%

15. EMPRESAS DO GRUPO, OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS E ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica “Dívidas a terceiros” tem a seguinte decomposição:

Dívidas a terceiros	31.12.2024	31.12.2023
Regime especial de tributação dos grupos de empresas (Nota 5)	81 820	56 461
Empresas do grupo - corrente	81 820	56 461
Outros credores	1 537 220	1 495 042
Outras dívidas a terceiros - corrente	1 537 220	1 495 042

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024 e 2023 é como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Retenção de Imposto sobre o rendimento	4 884	-
Imposto sobre o valor acrescentado	220 527	176 139
Contribuições para a segurança social	2 722	3 553
Outros	-	3 634
	228 132	183 326

16. OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o detalhe da rubrica “Outros passivos correntes” era como segue:

Outros Passivos Correntes	31.12.2024	31.12.2023
Acréscimos de gastos	255 311	164 534
Rendimentos a reconhecer	1 199 196	1 147 579
	1 454 507	1 312 112

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estas rubricas tinham a seguinte decomposição:

	31.12.2024	31.12.2023
Acréscimos de gastos		
Juros a liquidar	818	9 986
Remunerações a liquidar	28 194	19 243
IMI	68 845	68 845
Outros acréscimos de gastos	157 454	66 459
	255 311	164 534
Rendimentos a reconhecer		
Rendas antecipadas	1 199 196	1 147 579
	1 199 196	1 147 579

A 31 de dezembro de 2024, em “Outros acréscimos de gastos”, inclui o acréscimo de gastos relativo à comissão de concessão de crédito inerente ao financiamento contratado junto do Bankinter, em 27 de dezembro de 2024, o qual só foi cobrado em janeiro de 2025, no valor de 78.000 Euros.

17. DISCRIMINAÇÃO DO MOVIMENTO NO EXERCÍCIO DOS AJUSTAMENTOS DE VALOR

O movimento ocorrido nos ajustamentos de valor nos exercícios de 2024 e 2023 é como segue:

Ajustamentos de valor em 2024	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Utilização	Saldo Final
Outros devedores	373	-	-	-	373
Outras dívidas de terceiros	373	-	-	-	373
Mercadarias	28 900	-	-	(28 900)	-
Inventários	28 900	-	-	(28 900)	-
Total de ajustamentos de valor	29 273	-	-	(28 900)	373

Ajustamentos de valor em 2023	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Utilização	Saldo Final
Outros devedores	-	373	-	-	373
Outras dívidas de terceiros	-	373	-	-	373
Mercadarias	58 023	-	-	(29 123)	28 900
Inventários	58 023	-	-	(29 123)	28 900
Total de ajustamentos de valor	58 023	373	-	(29 123)	29 273

Em 2024 e 2023, a utilização de ajustamentos de valor em Inventários dizem respeito, à alienação de uma loja em Faro e de lugares de estacionamento da Senhora do Porto, respetivamente (Nota 9).

18. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e prestações de serviços nos exercícios de 2024 e 2023, foram as seguintes:

Vendas e Prestações de Serviços	31.12.2024	31.12.2023
Vendas	150 000	16 201
Prestações de serviços	5 413 662	4 540 028
Total	5 563 662	4 556 229

19. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS E GASTOS E PERDAS

A decomposição da rubrica “Outros rendimentos e ganhos” nos exercícios findos a 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

Outros rendimentos e ganhos	31.12.2024	31.12.2023
Reversões de imparidades	-	1 130 787
Outros rendimentos e ganhos operacionais	236 401	112 718

Em 31 de dezembro de 2023 o valor de reversão de imparidades respeita à propriedade de investimento, “Parque de Estacionamento” (Nota 8).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de “Outros rendimentos e ganhos” corresponde, na sua maioria, a rendimentos suplementares relativos a imputação de custos a terceiros.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a rubrica “Outras gastos e perdas” detalha-se como segue:

Outros gastos e perdas	31.12.2024	31.12.2023
Impostos	122 413	101 022
Outros	24 413	6 475

20. GASTOS COM O PESSOAL

Os gastos com o pessoal durante os exercícios de 2024 e 2023, apresentam a seguinte decomposição:

Gastos com Pessoal	31.12.2024	31.12.2023
Remuneração do pessoal	130 383	119 052
Encargos sobre remunerações	26 471	25 737
Seguros de acidentes de trabalho e doenças profissionais	1 098	1 117
Outros	2 290	3 003
	160 242	148 908

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os gastos com fornecimentos e serviços externos nos exercícios de 2024 e 2023, apresentam a seguinte decomposição:

Fornecimentos e serviços externos	31.12.2024	31.12.2023
Conservação e reparação	432 479	368 041
Trabalhos especializados	190 413	202 807
Eletricidade	174 067	90 074
Comissões	170 186	36 606
Contencioso e notariado	136 448	3 399
Vigilância e segurança	92 788	87 218
Rendas e alugueres	42 857	44 102
Serviços Bancários	34 491	16 010
Seguros	32 869	39 002
Limpeza, higiene e conforto	30 017	28 069
Condomínios	30 017	30 965
FSE's-Outros	11 019	-
Água	6 815	15 397
Comunicação	6 140	6 807
Material de escritório	3 446	4 616
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	2 967	2 263
Combustíveis, lubrificantes e outros fluidos	2 600	2 117
Deslocações e estadas	1 140	404
Livros e documentação técnica	115	115
Publicidade e Propaganda	25	1 305
Despesas de representação	25	29
	1 400 924	979 346

Em 2024 e 2023, 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 2024 e 2023, 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.

O aumento nos gastos com fornecimentos e serviços externos em 2024, face a 2023, advém, principalmente dos gastos em “Contencioso e notariado”, uma vez que no âmbito dos contratos de financiamentos celebrados ocorreram diversos registos prediais e custos notariais, bem como das comissões das mediadoras relativas aos novos espaços comercializados.

22. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 apresentam a seguinte decomposição:

Gastos e Perdas	31.12.2024	31.12.2023
Juros e gastos similares suportados	1 331 011	1 027 520
Outros gastos e perdas financeiros	360 514	8
Outras perdas financeiras	360 514	8
	(1)	
	1 691 525	1 027 528
Rendimentos e Ganhos	31.12.2024	31.12.2023
Juros e rendimentos similares obtidos	285 019	216 267
Outros rendimentos e ganhos financeiros	-	-
Outros ganhos financeiros	-	-
	(2)	
	285 019	216 267
Resultados financeiros	(2)-(1)	
	(1 406 507)	(811 260)

O acréscimo de juros suportados em 2024 face a 2023, deve-se, à contratação de novos financiamentos durante o exercício de 2024. Quanto aos “Outros gastos e perdas suportados” registados em 2024, dizem respeito ao imposto do selo incorrido e às comissões bancárias inerentes quer à contratação de novos financiamentos quer à amortização dos restantes (Nota 14).

23. 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” 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 2021 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 2024 e 2023 decompõe-se do seguinte modo:

Imposto sobre o rendimento	31.12.2024	31.12.2023
Imposto corrente	(75 623)	(56 461)
Excesso/Insuficiência de estimativa de imposto do exercício anterior	50 265	(11 187)
	(25 359)	(67 648)

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

	31/12/2024			31/12/2023		
	Taxa	Base Fiscal	Imposto	Taxa	Base Fiscal	Imposto
Taxa e imposto nominal sobre o rendimento (em vigor em Portugal)	21,00%	1 373 406	52 079	21,00%	1 812 383	15 729
Derrama			20 601			27 186
Derrama estadual			-			9 372
Tributação autónoma			2 943		13 011	4 175
Taxa e imposto efetivo sobre o rendimento			75 623			56 461

A Ciagest encontra-se no regime de RETGS, sendo que a contabilização dos ativos por impostos diferidos que a empresa espera recuperar associados a estes prejuízos encontram-se registados nas demonstrações financeiras da sociedade dominante.

No cálculo da estimativa de imposto a 31 de dezembro de 2024 foram utilizados os prejuízos fiscais gerados pelas empresas pertencentes ao RETGS, no montante de 743.989 Euros.

De acordo com a legislação aplicável estes prejuízos apenas poderão ser utilizados se o grupo fiscal gerar resultado fiscal positivo.

24. 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.

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 2024 e de 2023, as contas a receber para as quais não foram registados ajustamentos por se considerar que as mesmas são realizáveis, são as seguintes:

Prazos de vencimento:	31.12.2024	31.12.2023
Não vencido	1 095 581	1 048 641
0 a 180 dias	686	1 936
181 a 360 dias	1 319	1 319
+ de 540 dias	304	304
Total	1 097 890	1 052 200

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

Valores em dívida > 360 dias	31.12.2024	31.12.2023
Entidades Privadas Nacionais	304	304
	304	304

Em 31 de dezembro de 2024 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 2024 é como segue:

Maturidades	Empréstimos bancários	Fornecedores	Adiantamentos de clientes	Total
2025	2 611 322	445 683	2 739	3 059 744
2026	2 575 959	-	-	2 575 959
2027	2 499 600	-	-	2 499 600
Após - 2027	22 501 200	-	-	22 501 200
	30 188 081	445 683	2 739	30 636 502

25. 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 11.100 Euros.

26. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Após a data do balanço não se verificaram eventos subsequentes que possam ter impacto material nas demonstrações financeiras da sociedade.

27. ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS, ESTIMATIVAS E ERROS

Durante o exercício de 2024 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 2024 (que evidencia um total de 65.576.397 euros e um total de capital próprio de 31.638.216 euros, incluindo um resultado líquido de 1.149.582 euros), a demonstração dos resultados, 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 às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

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 2024 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;



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

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020.00
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

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

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

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

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

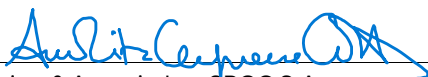
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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, 24 de abril de 2025



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Ana Rita Cerqueira Cotta, ROC
Registo na OROC nº 1397
Registo na CMVM nº 20160810

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 2024, 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 2024, a demonstração dos resultados, 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 2024 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 não inclui reservas.

Face ao exposto, somos de opinião que 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, 24 de abril de 2025



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Ana Rita Cerqueira Cotta, ROC
Registo na OROC n.º 1397
Registo na CMVM n.º 20160810



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

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020,00
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

© 2025. Para informações, contacte Deloitte & Associados, SROC S.A.