



Asset Management

# Relatório & Contas PDSM PORTFOLIO

(PORTUGAL) - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Código CMVM n.º 1972

20  
23

# Índice

<b>Relatório de Gestão</b> .....	4
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Mercado de fundos investimento europeu.....	11
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	12
4. Caracterização da PDSM PORTFOLIO (Portugal) – SIC.....	13
5. Atividade da SIC em 2023.....	15
6. Perspetivas para 2024.....	16
7. Proposta de aplicação de resultados.....	16
8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros.....	16
9. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício .....	18
<b>Demonstrações Financeiras</b> .....	20
Balanço.....	21
Demonstração dos Resultados.....	23
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	26
<b>Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023</b> .....	27
<b>Relatório de Auditoria</b> .....	54

h-  
@  
A.  
4  
5





Asset Management

2-  
G  
A  
P

# Relatório de Gestão

4



l-  
C  
A!  
PL  
E

## **PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA**

### **RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2023**

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e contas, da **PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** (doravante designado PDSM, SIC ou Sociedade), relativo ao exercício de 2023.



## 1. Enquadramento Macroeconómico

### Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- 1 de janeiro – **Lula da Silva** é eleito o 39º Presidente do Brasil.
- 2 de janeiro – **A Procuradoria-Geral da República abre um inquérito ao caso da TAP.** A indemnização a Alexandra Reis ditou várias demissões no Governo.
- 4 de fevereiro – **A Força Aérea dos Estados Unidos derruba o balão espião chinês** que sobrevoava o país.
- 6 de fevereiro – **Um sismo de magnitude 7,8 na escala aberta de Richter, atinge o sul da Turquia,** e faz perto de 36 mil mortos.
- 27 de fevereiro – **O Governo britânico e a União Europeia (UE) chegam a um acordo** para pôr fim às divergências sobre o estatuto comercial pós-Brexit.
- 6 de março – **O Governo exonera o presidente do Conselho de Administração e a presidente executiva da TAP,** Manuel Beja e Christine Ourmières-Widener, na sequência do relatório da IGF.
- 17 de março – **O Tribunal Penal Internacional emite um mandado de captura contra Vladimir Putin,** por crimes de guerra.
- 4 de abril – **A Finlândia torna-se o 31.º Estado-membro da NATO.**
- 5 de maio – **A Organização Mundial da Saúde declara o fim da emergência global para a covid-19.**
- 6 de maio – **Carlos III é coroado como rei do Reino Unido.**
- 23 de julho – **O Partido Popular (PP) vence as eleições legislativas** em Espanha, sem maioria absoluta.
- 2 de agosto – **O Papa Francisco inicia visita a Portugal** para participar na Jornada Mundial de Juventude.
- 8 de setembro – **Um sismo de magnitude 7,0 na escala de Richter abala a região de Marraquexe.**
- 22 de setembro – **A Comissão Europeia aprova a revisão do Plano de Recuperação e Resiliência** de Portugal (22,2 mil milhões de euros).
- 2 de outubro – **O prémio Nobel da Medicina é atribuído a Katalin Karikó e a Drew Weissman** por descobertas que permitiram as vacinas mRNA eficazes contra a covid-19.
- 7 de outubro – **O grupo islâmico Hamas lança um ataque contra Israel.** Em resposta ao ataque surpresa, Israel bombardeia instalações do Hamas na Faixa de Gaza.
- 7 de novembro – **O primeiro-ministro, António Costa, pede a demissão ao Presidente da República,** após o Ministério Público a investigação do Supremo Tribunal de Justiça aos projetos de lítio e hidrogénio.
- 5 de dezembro – **A comissão técnica independente identifica Alcochete como a melhor solução para o novo aeroporto.**

L -  
@  
A  
P  
S

- 13 de dezembro – Os países reunidos na cimeira do clima aprovaram uma decisão que apela ao fim dos combustíveis fósseis, anunciou o presidente da COP28, no Dubai.

2-  
@  
A,  
h  
h

### **Forças e fraquezas da economia portuguesa em 2023**

A economia portuguesa deverá crescer 2,1% em 2023 (6,8% em 2022), expandindo-se 1,2% em 2024. A taxa de inflação (IHPC) atingiu 5,3% em 2023 (8,1% em 2022), esperando-se uma redução gradual para 2,9% em 2024.

A diminuição da inflação evidência uma normalização da frequência de ajustamentos dos preços, após um período em que ocorreram várias subidas a um ritmo bastante elevado em 2022 e 2023.

A evolução mais recente da atividade económica, último trimestre de 2023, reflete a fraqueza da procura externa, bem como os efeitos negativos da inflação e dos elevados custos de financiamento dos principais agentes económicos. Com efeito, a subida das taxas de juro teve um forte impacto na economia, sobretudo no setor industrial. Os serviços evidenciaram maior resiliência a que podemos atribuir uma situação de quase pleno emprego.

Para 2024, antecipa-se que a aceleração da procura externa, a redução da inflação e o PRR possam beneficiar o crescimento, a par de uma redução gradual da política monetária restritiva.

Assim, a economia portuguesa deverá continuar a crescer a um ritmo superior à da área do euro, em 0,5 pp em média, entre 2024 e 2026. Este diferencial é explicado pelo comportamento mais positivo das exportações. O aumento da produtividade também deverá ser superior em Portugal, refletindo, entre outros fatores, o aumento da escolaridade média.

Os principais indicadores orçamentais de Portugal deverão manter uma evolução favorável nos próximos anos. Estima-se que o excedente em 2023 possa atingir 1,1% do PIB, e 0,1% em 2024. Esta redução é o resultado do abrandamento da atividade económica e de uma política orçamental mais expansionista.

As despesas em juros vêm o seu peso aumentar em 0,2 pp no PIB em 2023 e 0,1 pp em 2024. Quanto ao rácio da dívida pública, prevê-se que atinja um valor de 100% do PIB no final de 2023, continuando a reduzir-se ao longos dos anos.

O consumo privado continuará a crescer em 2024, num contexto de ganhos do rendimento disponível real e de aumento da taxa de poupança. O rendimento disponível real das famílias, após um aumento de 0,9% em 2023, deverá acelerar em 2024 para 3,2%. As medidas do Orçamento do Estado para 2024, como a redução dos impostos sobre as famílias e o aumento das prestações sociais, terão um elevado peso no aumento do rendimento disponível.

Num atual contexto de incerteza e de elevadas taxas das aplicações financeiras, a taxa de poupança deverá aumentar em 2024, e manter-se acima dos valores pré-pandemia nos próximos anos.

O crescimento das exportações nos próximos anos deverá ser menor, devido à situação económica dos nossos principais parceiros comerciais. A componente de serviços deverá registar taxas de variação mais moderadas em 2024–26, após o crescimento elevado em 2023, que refletiu ainda a recuperação do turismo.

O mercado de trabalho continuará a apresentar uma situação favorável, esperando-se um aumento dos salários reais. Em 2023, o emprego permaneceu resiliente, embora com indicações de abrandamento por parte dos empresários devido às dificuldades de recrutamento.

As expetativas dos contratos de futuros apontam para que as taxas de curto prazo comecem a reduzir-se no próximo trimestre. Em média anual, a taxa EURIBOR a 3 meses deverá atingir 3,6% em 2024, reduzindo-se para 2,8% em 2025.

### Uma perspetiva global para 2024

O crescimento da economia mundial deverá situar-se nos 3% em 2024-2025, impulsionada pelos mercados emergentes. Na área do euro, observamos uma estagnação da atividade que remota a 2022. Espera-se uma ligeira melhoria em 2024-2025, reflexo do maior dinamismo das exportações e da recuperação do investimento.

As pressões inflacionistas resultantes dos preços internacionais serão moderadas considerando uma previsível diminuição do preço do petróleo, associada a expetativas de um aumento da oferta por parte dos EUA, bem como de um abrandamento da procura. Os elevados stocks de gás na Europa mitigam o risco de disrupções no fornecimento e, como tal, de oscilações bruscas nos preços.

Fonte: Banco de Portugal, IGCP

## Mercado Imobiliário em Portugal

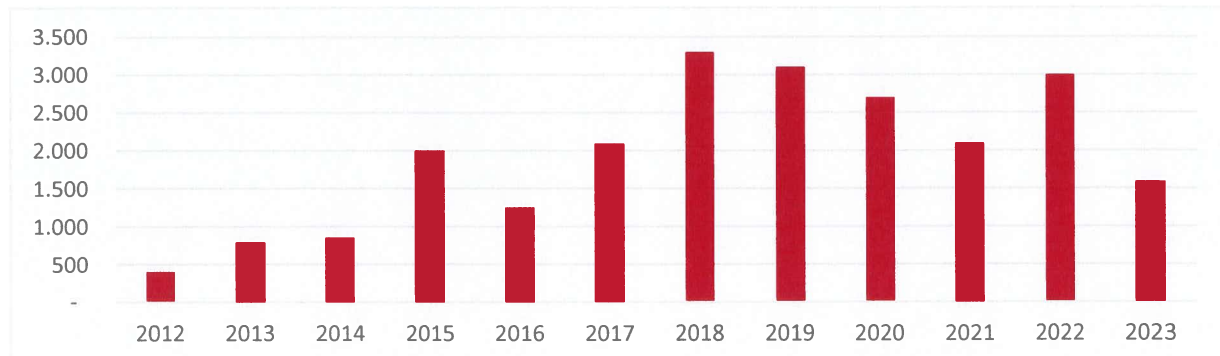
### Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2023 o volume de negócios tenha alcançado valores na ordem dos mil e seiscientos milhões de euros (-52% face a 2022).
- O setor hoteleiro destacou-se pela positiva, representando 40% do investimento total (605 milhões de euros). A transação de um portefólio com seis hotéis foi a maior do ano. Antevê-se novamente um forte investimento em hotéis em 2024, considerando o pipeline de transações já em curso e o dinamismo do setor como um todo.
- O setor de retalho foi o segundo melhor em 2023, representando 35% do volume de investimento (550 milhões de euros). A segunda maior transação do ano foi um portefólio de 150 supermercados, que ocorreu no primeiro semestre. As yields atrativas deste setor têm atraído um número crescente de investidores para diferentes subsectores de retalho, incluindo centros comerciais.



- Para 2024, as principais consultoras, esperam que o volume aumente 15%, atingindo valores entre os 1.600 milhões e os 1.800 milhões de euros.
- 76% do investimento foi realizado por investidores internacionais.

### Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Valores em milhões de euros

Fonte: Worx, CBRE.

L-  
G  
A  
P  
L  
S

#### Escritórios - Lisboa

O mercado de escritórios em Lisboa registou 40 transações e uma ocupação de 40.000 m<sup>2</sup> no 4º trimestre de 2023. O último trimestre foi o mais ativo do ano, apresentando um crescimento de 63% em relação ao ano anterior e 16% em relação ao trimestre anterior. A maior transação ocorreu no Corredor Ocidental e totalizou 6.000 m<sup>2</sup>. No geral, 2023 encerrou com uma absorção de cerca de 112.000 m<sup>2</sup> (-60% em relação ao ano anterior).

Num total de 154 transações em 2023, as mudanças de localização foram o principal impulsionador (63% da absorção). Os setores "TMT's & Utilities" e "Farmacêutico e Saúde" foram os que apresentaram as maiores operações.

Apesar da diminuição na absorção ao longo de 2023, temos assistido a um aumento gradual na procura.

No último trimestre, a vacancy rate em Lisboa diminuiu 1,1 ponto percentual em relação ao trimestre anterior e aumentou 1,0 ponto percentual em relação a 2022, situando-se atualmente em 9,2%.

A prime rent atingiu os €28/ m<sup>2</sup> e a prime yield subiu para 5,25%.

Fonte: CBRE

#### Escritórios – Porto

O mercado de escritórios no Porto registou 15 transações e uma ocupação de cerca de 9.300 m<sup>2</sup> quadrados no 4º trimestre de 2023 (-40% em relação ao trimestre anterior e 30% em relação ao ano anterior). A maior transação ocorreu na zona CBD Baixa e totalizou mais de 2.000 metros quadrados.





No geral, 2023 encerrou com uma absorção de 50.000 metros quadrados, representando uma diminuição de 15% em comparação com 2022.

Num total de 63 transações em 2023, as expansões e novas empresas foram os principais impulsionadores. Houve 12 transações com mais de 1.000 metros quadrados, e a maior transação do ano foi uma ocupação de quase 8.000 metros quadrados na zona CBD Boavista.

Os setores "Outros Serviços" e "TMT's e Utilities" foram os que apresentaram as maiores taxas de ocupação.

A prime rent atingiu os €19/ m<sup>2</sup> e a prime yield subiu para 6,75%.

h -  
@  
A  
P  
L  
S

### Mercado industrial e logístico - Lisboa

Lisboa absorveu 85% da ocupação em Portugal no último trimestre - foram ocupados cerca de 18.300 m<sup>2</sup> de espaços logísticos, o que representa uma redução de 45% em relação ao terceiro trimestre de 2023 e 78% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Em 2023, a ocupação em Lisboa atingiu 176.500 m<sup>2</sup>, representando uma diminuição de 22% em relação ao ano anterior.

É importante destacar que a escassez de oferta continua a ser um problema para o mercado. Os ativos existentes não são suficientes para a procura, e a qualidade disponível também não responde às exigências de mercado.

Não houve edifícios concluídos no último trimestre de 2023 e apenas um em todo o ano - o VGP Park Loures, com 15.000 metros quadrados. Outros nove empreendimentos estão atualmente em construção, totalizando mais de 390.000 metros quadrados, com previsão de conclusão em 2024.

A falta de oferta tem agravado-se em 2023 e a prime rents em Lisboa são agora de 5,75€/m<sup>2</sup> na zona de Sintra-Cascais, e prevê-se que possa atingir os 6,00€/m<sup>2</sup>/mês em 2024.

A vacancy rate aumentou 1,7% no ano, situando-se agora em 2,7% (-13,1% trimestralmente). As prime yields subiram 75 pontos base no ano fixando-se em 5,75%.

Fonte: CBRE

### Mercado industrial e logístico - Porto

No último trimestre do ano, o Porto registou uma ocupação logística de 3.250 m<sup>2</sup>. No total do ano, a ocupação atingiu cerca de 77.000 m<sup>2</sup> (+21% face a 2022). O maior negócio do ano foi a ocupação de mais de 41.000 m<sup>2</sup> pelo supermercado ALDI na zona de Trofa-Santo Tirso.

Em 2023, apenas um edifício foi concluído no Porto - um armazém de 10.500 m<sup>2</sup> em Vilar e Mosteiró. Atualmente, estão sete projetos em construção e prevê-se que sejam concluídos em 2024, totalizando 220.500 m<sup>2</sup>.

Tal como em Lisboa, a falta de oferta é uma limitação ao crescimento do mercado. Por outro lado, acresce uma maior prudência por parte dos investidores e dos ocupantes.



O valor do arrendamento aumentou €0,25/m<sup>2</sup>/mês em algumas localidades, e a prime rent atingiu os 5,00€/m<sup>2</sup> na zona da Maia, representando um aumento de 11% face a 2022. Para 2024 antevê-se a mesma tendência de crescimento.

Fonte: CBRE

### Mercado do retalho

O investimento atingiu €200 milhões no quarto trimestre de 2023. Em 2023, foram investidos €550 milhões, um aumento de 82% face a 2022. Foi o segundo maior setor em termos de volume de investimento (35%).

Os indicadores de desempenho do setor foram melhores do que em 2022 e 2019, evidenciando sua resiliência e mostra disso é o interesse cada vez maior por parte dos investidores estrangeiros.

Foram inaugurados três parques em 2023 - o Lagos Retail Park (Lagos), Casal do Marco (Seixal) e Salinas Park (Alverca). Nas principais ruas comerciais, houve a abertura de 22 lojas em Lisboa e 11 no Porto no quarto trimestre nos principais eixos. Em 2023, houve um total de 161 aberturas de lojas em ambas as cidades.

As rendas prime estabilizaram nos €135/m<sup>2</sup>/mês no Chiado. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2024.

As prime yields dos shopping centres fixaram-se em 6,5% e no high street retail em 4,75%.

Fonte: CBRE

### Mercado hoteleiro

O ano de 2023 foi o melhor de sempre para o setor do turismo, que arrecadou receitas de cerca de 25 mil milhões de euros.

Ao longo do ano foram vários os indicadores de procura turística a bater recordes. Em 2023 foram contabilizados mais de 30 milhões de hóspedes - um crescimento de cerca de 10% face a 2019, que tinha sido o melhor ano turístico até então -, e 77 milhões de dormidas.

As receitas na ordem dos 25 mil milhões de euros representam um crescimento de 37% face a 2019 e de 18,5% face a 2022. Foi um crescimento transversal a todo o país e que se verificou ao longo de todo o ano.

Em termos de oferta hoteleira, em 2023 foram inauguradas mais de 50 unidades, sobretudo no segmento de 4 estrelas. Os concelhos de Lisboa e Porto concentram a maior parcela desta nova oferta.

Destacam-se o Moov Lisboa Oriente (2 estrelas) com 180 quartos, o Renaissance Porto Lapa Hotel (4 estrelas) com 160 quartos e o Masa Hotel Campo Grande (4 estrelas) com 150 quartos.

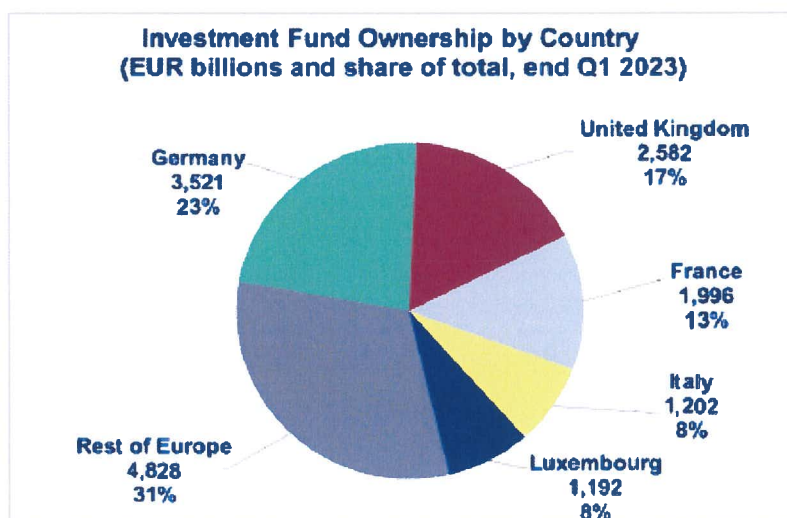


Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção mais de 100 novos projetos hoteleiros para os próximos 3 anos.

Para 2024, o mercado mantém a tônica positiva para este setor.

## 2. Mercado de fundos investimento europeu

Em termos europeus, os principais investidores por país, incorporando todas as classes de ativos (mobiliários, imobiliário, alternativos, etc) são os seguintes:



Fonte: EFAMA Quarterly Statistical Release (Second quarter of 2023)

No terceiro trimestre de 2023, os principais movimentos na indústria europeia por classes de ativos foram:

- Os Investidores continuaram a preferir fundos do mercado monetário em detrimento de fundos de ações e multiativos no último trimestre. Isso pode ser explicado pelo atual nível de taxas de juro e pela persistente volatilidade nos mercados de ações;
- É expectável que a antecipação de taxas de juro mais baixas, motive a procura por fundos com um perfil de risco mais agressivo;
- Os fundos de ações registaram saídas líquidas de 3 bilhões de euros, em comparação com 13 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos multiativos registaram saídas líquidas mais altas, totalizando 23 bilhões de euros, em comparação com 20 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos de obrigações desfrutaram de entradas líquidas de 20 bilhões de euros, abaixo dos 35 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os Fundos do Mercado Monetário, registaram entradas líquidas de 38 bilhões de euros, em comparação com 6 bilhões de euros no segundo trimestre;

L-  
C  
A  
h  
h  
h



- As vendas líquidas de ETFs atingiram 36 bilhões de euros, em comparação com 33 bilhões de euros no segundo trimestre;
- Os fundos SFDR Artigo 9 apresentaram queda, mas permaneceram positivos, registrando entradas líquidas pelo décimo trimestre consecutivo;
- AIFs (Alternative Investment Funds) experimentaram entradas líquidas de 6 bilhões de euros, em comparação com 44 bilhões de euros no segundo trimestre.

### 3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

L.  
G.  
A.  
Ph  
S

Em dezembro de 2023, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 14.473,8 milhões de euros, mais 1.581 milhões (12,3%) do que em novembro.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 13,6% para 13.445,3 milhões de euros. Nos FEII, o valor decresceu 2,5% para 829,4 milhões de euros e nos FUNGEPI recuou 2,5% para 199,1 milhões de euros.

Em 2023 o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+21,4% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,0% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (66,2%).

Fonte: CMVM

### Acontecimentos nacionais mais relevantes do último trimestre de 2023 na Gestão de Ativos

#### ➤ Gestão individual de ativos:

- O investimento no mercado português subiu 8,7% no trimestre (+52% face ao período homólogo), situando-se em 8.850 milhões de euros. A tendência foi positiva nos restantes mercados, com exceção da Holanda e de Espanha;
- O investimento em ações nacionais caiu 15% e em obrigações subiu 68,1% face ao trimestre anterior.

#### ➤ Gestão coletiva de ativos:

- O valor total da gestão coletiva de ativos cresceu 7,1% no trimestre e 10,4% face ao 4º trimestre de 2022;
- O número de fundos de investimento aumentou para 455 no quarto trimestre, mais 35 do que no trimestre anterior e mais 60 que no trimestre homólogo.

#### ➤ Nos OICVM e FIA:

- O montante investido em dívida pública nacional decresceu 0,1% no trimestre e 61,9% face ao período homólogo;



- O montante investido em ações nacionais aumentou em 13% no trimestre, tendo crescido 46,9% face ao período homólogo. Por seu lado, o investimento em ações estrangeiras cresceu 4,2% no trimestre e 12,4% face ao período homólogo;
- A Alemanha foi o principal mercado de destino dos investimentos (22,2%), com um decréscimo de 0,9% no trimestre e um crescimento de 5,5% face ao período homólogo. O investimento em França (12,2%) subiu 15,8% no trimestre e 44,5% face ao período homólogo. O investimento em Portugal representou 4,0% do total.

h-  
C  
h  
h  
h

#### Evolução do Volume sob Gestão dos FII (abertos e fechados) e dos FEII

Tal como em 2021 e 2022, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2023, com 1.777 milhões de euros (2022: 1.449 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2023 ascendia a 12,4% (2022: 12,3%).

#### Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2023

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,4%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	8,4%
GEF - SGOIC, S.A.	6,8%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,2%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	5,5%

Fonte: CMVM

#### 4. Caracterização da PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC

A Sociedade foi constituída em dezembro de 2004, sob a forma de sociedade por quotas tendo como objeto societário principal a compra e venda de imóveis, assim como a urbanização, construção e administração de imóveis próprios e alheios, elaboração de projetos e prestação de serviços relacionados com a atividade imobiliária. Foi constituída com a designação Admireal – Administração Imobiliária, Unipessoal. Lda., alterando mais tarde para Tengelmann Real Estate International Portugal, Lda. e posteriormente para Trei Real Estate Portugal, Lda.

A 31 de dezembro de 2022 a entidade era denominada de Trei Real Estate Portugal, Lda. sendo que a totalidade do seu capital social era detido pelo Grupo Tengelmann. A 31 de janeiro de 2023 o Grupo Tengelmann, decorrente de contrato de compra e venda (“SPA”), alienou a totalidade das quotas detidas à entidade Pingo Portfolio (Portugal), Lda. pertencente ao Grupo LCN. Na mesma data a entidade alterou igualmente a sua designação social de Trei Real Estate Portugal, Lda. para PDSM Portfolio (Portugal), Lda.



L -  
C  
A  
ph  
S

Em 21 de junho de 2023, a “PDSM Portfolio (Portugal) LDA” incorporou a Sociedade Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda, com efeitos contabilísticos e fiscais retroativos, com o intuito de uma reorganização societária, pretendida pelos acionistas (comuns) de ambas as entidades. Sendo a Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda. a então acionista da Empresa a dita operação é, em substância, uma fusão inversa. Após a fusão o capital da empresa passou a ser detido pela PINGO (PT) S.À.R.L

Por outro lado, a 6 de dezembro de 2023 a Sociedade foi convertida em sociedade anónima e simultaneamente numa sociedade de investimento coletivo (“SIC”), posteriormente a comunicação efetuada à CMVM. Com a conversão a entidade passou a adotar o Plano Contabilístico para Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

A PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC é um organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário, fechado, por subscrição particular, sob a forma societária heterogerida, que assume a forma de sociedade anónima de capital fixo, de subscrição particular e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.. A sua constituição como organismo de investimento coletivo (“OIC”) resultou do processo de conversão acima referido da sociedade anónima comercial previamente existente (denominada “PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL), S.A.”) cujo objeto social era a compra e venda de imóveis, rústicos, urbanos ou mistos, incluindo a revenda de imóveis adquiridos para esse fim, bem como a urbanização, construção e administração de bens imóveis próprios ou alheios, incluindo o seu arrendamento, elaboração de projetos e prestações de serviços relativos à atividade imobiliária. A sociedade foi adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

A carteira é constituída essencialmente por *stand alone units*, ocupadas, na sua esmagadora maioria, por retalho alimentar. A sua composição a 31 de dezembro de 2023 era a seguinte:

Imóvel	Fração	Estado do Arrendamento	Valor €)
Albufeira	1	Arrendada	3.975.950,00
Barreiro - Santo António da Charneca	1	Arrendada	2.310.150,00
Braga - São Vicente	1	Arrendada	1.102.500,00
Braga II - Frossos	1	Arrendada	4.018.000,00
Caldas da Rainha - Santo Onofre	1	Arrendada	1.947.500,00
Cascais - São Domingos de Rana, Arneiro	1	Arrendada	3.468.500,00
Cascais - São Domingos de Rana, Buzano	1	Arrendada	3.756.500,00
Évora - Horta das Figueiras	1	Arrendada	2.817.100,00
Fafe	1	Arrendada	1.246.000,00
Felgueiras - Margaride	1	Arrendada	3.151.000,00
Figueira da Foz - Tavadrede	1	Arrendada	3.617.000,00
Gondomar - São Pedro da Cova	1	Arrendada	2.436.000,00
Lagos - São Sebastião	1	Arrendada	4.128.700,00



Leiria - Marrazes	1	Arrendada	4.822.500,00
Loulé - São Sebastião	1	Arrendada	2.611.000,00
Loures - Camarate	1	Arrendada	3.877.500,00
Loures - Santo Antonio dos Cavaleiros	1	Arrendada	2.895.000,00
Maia - Moreira	1	Arrendada	3.162.500,00
Maia - Cidade da Maia	1	Devoluta	552.500,00
Marinha Grande	1	Arrendada	3.073.500,00
Leça da Palmeira	1	Arrendada	2.981.000,00
Alhos Vedros	1	Arrendada	2.324.750,00
Montijo - Afonsoeiro	1	Arrendada	3.550.900,00
Odivelas	1	Arrendada	2.550.500,00
Odivelas - Caneças	1	Arrendada	4.024.000,00
Odivelas - Famões	1	Arrendada	3.374.000,00
Olhão - Quelfes	1	Arrendada	3.404.750,00
Oliveira de Azeméis	1	Arrendada	3.298.000,00
Ourém - Fatima	1	Arrendada	2.997.500,00
Ovar - Esmoriz	1	Arrendada	3.912.500,00
Palmela - Quinta do Anjo	1	Arrendada	1.886.000,00
Paços de Ferreira	1	Arrendada	2.789.500,00
Pombal	1	Arrendada	3.449.500,00
Portimão	1	Arrendada	2.683.150,00
Santa Maria da Feira - Arrifana	1	Devoluta	1.025.000,00
Santa Maria da Feira - Lourosa	1	Arrendada	2.732.500,00
Santarém - Salvador	1	Arrendada	2.061.500,00
Sesimbra - Quinta do Conde	1	Arrendada	3.921.400,00
Silves - Armação de Pêra	1	Arrendada	4.150.400,00
Sines	1	Arrendada	2.734.550,00
Valongo	1	Arrendada	3.241.500,00
Viana do Castelo - Santa Marta de Portuzelo	1	Arrendada	3.111.000,00
Vila do Conde	1	Arrendada	4.012.500,00
Vila Franca de Xira - Vialonga	1	Arrendada	1.701.000,00
Vila Nova de Gaia - Madalena	1	Arrendada	3.463.500,00
Vila Nova de Gaia - Pedroso	1	Arrendada	2.991.500,00
Vila Real de Santo António	1	Arrendada	5.107.300,00
Viseu - Abraveses	1	Arrendada	3.481.000,00
Vizela - Infias	1	Arrendada	1.713.500,00
Felgueiras II	1	Devoluta	641.000,00
<b>Total</b>			<b>148.284.600,00</b>

L-  
@  
A.  
PL  
S

## 5. Atividade da SIC em 2023

Em 2023, há a destacar a fusão por incorporação da anterior acionista única e a conversão da sociedade em SIC, já descrita no ponto anterior. Adicionalmente, durante o exercício foi feita a aquisição de um terreno localizado em Felgueiras que possibilitou o desenvolvimento de um parque de estacionamento para uso exclusivo dos clientes do locador, permitindo a ampliação da própria

loja, e o arrendamento da unidade que se encontrava devoluta, em Alhos Vedros. Esta solução veio reduzir a *vacancy* na carteira.

## 6. Perspetivas para 2024

Tendo em conta a estabilidade da carteira, caracterizada por contratos longos com inquilinos sólidos, não se antecipam alterações fundamentais em 2024.

Estão previstas remodelações, totalmente suportadas pelo ocupante, de alguns dos supermercados Pingo Doce do portfolio. Estas intervenções não terão impacto direto nos resultados operacionais da PDSM, mas representarão melhoramentos expressivos na qualidade dos imóveis, ao mesmo tempo que munirão o Pingo Doce de mais argumentos para reforçar a sua posição no mercado alimentar.

O imóvel localizado na Arrifana, Santa Maria da Feira, será colocado no mercado para arrendamento, sendo expectável a sua ocupação no decurso do ano.

O arrendamento dos ativos de Alhos Vedros e Felgueiras II terão um impacto positivo na rúbrica de ganhos em ativos imobiliários em 2024.

À parte do acima referido, não se prevê que haja alteração significativa no portfolio.

## 7. Proposta de aplicação de resultados

A análise das contas evidência um resultado líquido de €16.131.135,89 (dezasseis milhões, cento e trinta e um mil, cento e trinta e cinco euros e oitenta e nove cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- 16.131.135,89 euros (dezasseis milhões, cento e trinta e um mil, cento e trinta e cinco euros e oitenta e nove cêntimos) para resultados transitados.

## 8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros

A Sociedade Gestora tem uma política de gestão de riscos holística, que abrange todas as suas atividades, bem como as da SIC sob gestão, mantendo um de sistemas de gestão dos riscos considerado adequado e eficiente, em conformidade com os requisitos legais e regulatórios aplicáveis e seguindo as melhores práticas nesta matéria.

No quadro da gestão de riscos a Sociedade Gestora adota políticas, procedimentos, limites de risco e controlos que pretendem assegurar que os riscos são identificados, monitorizados, medidos, avaliados e geridos de forma sistemática, de forma a permitir tomar decisões plenamente informadas sobre a tomada de riscos relevantes.

Paralelamente à revisão sistemática dos riscos existentes e a sua manutenção dentro do nível de risco fixado/assumido, a Sociedade Gestora analisa as tendências externas como forma de





reconhecer riscos novos ou emergentes e os aumentos dos riscos suscitados por alterações das circunstâncias e condições, particularmente face ao atual ambiente de incerteza, de modo a adequar as suas respostas a ameaças que, entretanto, surjam e a riscos que eventualmente se agravem.

### **i) Risco operacional**

A Sociedade Gestora controla os diversos riscos operacionais a que a SIC está exposta, incluindo o risco de transação (ocorrência de falhas na análise prévia à aprovação de operações, no seu processamento ou liquidação), o risco de fraude (praticadas pelos seus colaboradores, por terceiros ou por colaboradores em conluio com terceiros), risco de outsourcing, risco de recursos humanos (inadequação, em termos quantitativos e qualitativos, dos recursos humanos, dos esquemas de compensação e avaliação, dos programas de formação, das políticas sociais) e risco de inoperacionalidade das infraestruturas físicas.

Neste quadro, para controlo dos riscos operacionais a que a SIC está exposta, a Sociedade Gestora adota mecanismos de controlo que permitem aferir que as pessoas a quem são delegadas funções chave, desempenham de forma adequada as suas funções, nomeadamente os serviços de Property Manager prestados em regime de outsourcing.

A Sociedade Gestora realiza um acompanhamento regular de todas as funções desempenhadas, avaliando se as pessoas são em número adequado e se têm as competências e experiência para as tarefas que desempenham, avaliando a estrutura organizacional subjacente aos processos que suportam a atividade da SIC.

Os contratos estabelecidos com os prestadores de serviços são devidamente revistos e o seu desempenho monitorizado, existindo uma supervisão contínua das atividades relevantes para a SIC.

O risco operacional pode ser impactado por alterações materiais, incluindo alterações nos acordos contratuais em vigor na SIC, sendo responsabilidade da Sociedade Gestora verificar a existência de alterações materiais. A Sociedade Gestora considera como alterações materiais, a serem apresentadas aos acionistas para que os mesmos as aprovem, por exemplo, as seguintes:

- Mudança do Banco Depositário da SIC;
- Alteração da política de investimento da SIC;
- Alteração do estatuto de qualquer investidor.

Entende a Sociedade Gestora que no período em análise não ocorreram alterações materiais a divulgar.

### **ii) Riscos financeiros**

A Sociedade Gestora controla também os riscos financeiros a que a SIC está exposta, neles se incluindo os riscos de crédito, liquidez e de financiamento/alavancagem.

L  
C  
A  
L  
S

Refere-se que a SIC pode contrair empréstimos e incorrer em alavancagem para fins de investimento e/ou liquidez. A utilização de alavancagem embora possa oferecer a oportunidade de rendimentos mais elevados para a SIC, também adiciona/incrementa risco ao investimento.

Em 31 de dezembro de 2023 a SIC tem empréstimos obtidos no montante de 80.100.000 Euros, o que corresponde a 54% do total dos ativos sob gestão.

A Sociedade Gestora mantém uma política de gestão de liquidez para monitorizar o risco de liquidez da SIC, que inclui diversas ferramentas e métodos de mensuração. Os procedimentos de gestão de liquidez utilizados pela Sociedade Gestora permitem acompanhar/monitorizar este risco e, eventualmente antecipar e reduzir ou mitigar o seu nível.

A Sociedade Gestora analisa também o risco de sustentabilidade e de acordo com o artigo 6º do SFDR, concluiu que este não é relevante para a SIC.

A Sociedade Gestora considera que embora estejamos ainda a atravessar um período de incerteza política e socioeconómica, nacional e internacional, com a manutenção de taxas de juro e inflação a níveis históricos elevados, quando comparados com a última década, que os riscos de crédito, financeiros, de financiamento e/ou liquidez são reduzidos para a SIC, tendo em consideração o valor dos seus ativos e os contratos de arrendamento em curso, celebrados com entidades reputadas e financeiramente sólidas que garantem uma elevada continuidade temporal e a consequente geração de meios financeiros para a SIC.

## 9. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

Em 31 de janeiro de 2024 procedeu-se ao recálculo e correção do valor da unidade de participação da SIC relativa ao fecho de 31 de dezembro de 2023, por reclassificação contabilística dos saldos iniciais em virtude da conversão da Sociedade. Desta correção resultou um ajustamento positivo ao valor de balanço de 6.867,12 Euros.

Em virtude de não se observarem as condições previstas no n.º 1 do artigo 77.º do RRG, não é aplicável qualquer ressarcimento ao OIC ou aos participantes.

Por outro lado, em 2024 a Entidade restituiu prestações suplementares à acionista única, no montante de 3.000.000 Euros, conforme deliberado pelo acionista único em reunião tida a 20 de março de 2024

Com exceção do divulgado acima, não existem factos ocorridos após 31 de dezembro de 2023 e à data em que as demonstrações financeiras da SIC aqui produzidas foram aprovadas que originem ajustamentos ou que sejam relevantes para divulgação.

### Considerações Finais

Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pelo Banco Invest na qualidade de Banco Depositário da Sociedade.

Lisboa, 2 de maio de 2024

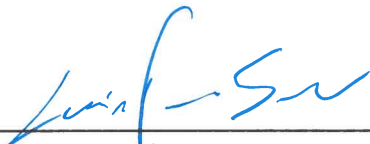
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.



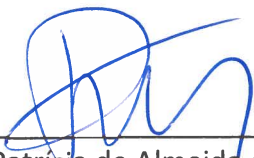
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Demonstrações Financeiras

l-  
C  
A  
h

4





Asset Management

# Balanço

h-  
@-  
A.  
pl

4



**SQUARE**

PDSM Portfólio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

(Valores em Euros)

Balanço

Data: 31/12/2023

Código	Designação	ATIVO		Balanço			CAPITAL E PASSIVO			Períodos		
		Notas	Bruto	Mv/Af	2023	Líquido	2022	Líquido	Código	Designação	Notas	2023
<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>												
31	Terrenos	1 e 3	2.083.051	-	889.551	1.193.500	499.236	61	Unidades de Participação	2	62.400.000	12.000.000
32	Construções	1 e 3	101.515.532	48.626.360	3.050.792	147.091.100	132.910.764	62	Variações Patrimoniais	2	12.000.000	50.005.000
34	Adiantamento por compra de imóveis		-	-	-	-	90.000	64	Resultados Transitados	2	(12.420.100)	30.346.588
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>103.598.583</b>	<b>48.626.360</b>	<b>3.940.343</b>	<b>148.284.600</b>	<b>133.500.000</b>	66	Resultados Líquidos do Período	2	16.131.136	45.813.718
									<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>78.111.036</b>	<b>138.165.306</b>
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>												
26	Outros títulos	4	7.800.000	405.456	3.026.400	5.179.056			<b>PROVISÕES ACUMULADAS</b>			
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>		<b>7.800.000</b>	<b>405.456</b>	<b>3.026.400</b>	<b>5.179.056</b>	-	482	Provisões para encargos	11	40.000	40.000
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>												
412	Devedores por rendas vencidas		413	-	-	413	-		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
413+,,,+419	Outras contas de devedores	14.1	176.148	-	-	176.148	-	424+,,,+429	Outras Contas de Credores	14.4	(1.702.085)	(530.550)
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>176.561</b>	-	-	<b>176.561</b>	-	432	Empréstimos Não Titulados	10	80.100.000	-
									<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>78.397.915</b>	<b>(530.550)</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>												
12	Depósitos à ordem	7	1.892.214	-	-	1.892.214	4.925.873					
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>1.892.214</b>	-	-	<b>1.892.214</b>	<b>4.925.873</b>		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
51	Acréscimos de Provedores a receber	14.2	403.268	-	-	403.268	-	53	Acréscimos de Custos	14.5	1.018.717	162.142
52	Despesas com Custo Diferido	14.3	1.637.966	-	-	1.637.966	53	56	Receltas com Proveito Diferido	14.6	5.790	13.035
58	Outros Acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	3.274	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		207	579.267
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		<b>2.041.234</b>	-	-	<b>2.041.234</b>	<b>3.327</b>		<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>		<b>1.024.714</b>	<b>754.444</b>
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>115.508.592</b>	<b>48.626.360</b>	<b>6.561.287</b>	<b>157.573.665</b>	<b>138.429.200</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>79.462.629</b>	<b>263.894</b>
									<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO</b>		<b>157.573.665</b>	<b>138.429.200</b>

Lisboa, 2 de maio de 2024

O Contabilista Certificado,

  
 (Ludovic Branquinho)  
 (CC nº 93499)

A Administração,

  
 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

Luis Fernão M. Torres Souto

  
 (Luísa Augusta M. Bordado)

Fernando José Rodrigues Ferreira

  
 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Demonstração dos Resultados

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "L. A. C. S." or similar.

Handwritten mark in blue ink, possibly a stylized signature or initials.









Asset Management

# Demonstração dos Fluxos Monetários

h-  
P  
A  
h

S



PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.


**Demonstração dos Fluxos Monetários**


(Valores em Euros)	31-12-2023	
	Período 2023	Período 2022
<b>DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS</b>		
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
Resgates de unidades de participação	3.250.000	
Rendimentos pagos aos participantes	4.700.000	6.000.000
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>(7.950.000)</b>	<b>(6.000.000)</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	14.000	
Rendimento de ativos imobiliários	9.809.963	6.141.775
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	554.602	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários		90.000
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	180.411	746.359
Outros pagamentos de ativos imobiliários	149.080	
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>	<b>8.939.870</b>	<b>5.305.416</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
Recebimentos		
Recebimentos em operações cambiais	1.298.072	-
<b>Fluxo das operações a prazo e das divisas</b>	<b>1.298.072</b>	<b>-</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	261	409
Outros recebimentos correntes	172.072	2.363.568
Pagamentos		
Juros de empréstimos bancários	3.260.981	
Impostos e Taxas	1.998.708	(880.907)
Outros pagamentos correntes	234.172	331.247
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>(5.321.528)</b>	<b>2.913.637</b>
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)</b>	<b>(3.033.659)</b>	<b>2.219.053</b>
<b>Disponibilidades no início do período.....(B)</b>	<b>4.925.873</b>	<b>2.706.820</b>
<b>Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)</b>	<b>1.892.214</b>	<b>4.925.873</b>

Lisboa, 2 de maio de 2024

O Contabilista Certificado,

  
 (Ludovic Branquinho)  
 (CC nº 93499)

  
 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração,  
  
 (Luísa Augusta M. Bordado)

  
 (Luís Fernão M. Torres Souto)

  
 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

  
 (Fernando José Rodrigues Ferreira)

  
 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

10/10/11  
P. 2

ANEXO ÀS

# Demonstrações Financeiras

4



**PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.****ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023****(Valores expressos em euros)****Nota introdutória**

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII) e outros regulamentos específicos emitidos pelo regulador.

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de o conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras, e respeitam a ordem estabelecida no PCFII.

**Constituição e Atividade do Fundo**

A PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“Empresa”, “Sociedade” “PDSM”), é uma sociedade anónima com sede na Rua Tierno Galvan Torre 3, Piso 14, Fração “O” em Lisboa, constituída no final de 2004. A empresa é detida pela Entidade PINGO (PT) S.À.R.L, com sede em Luxembourg.

A 31 de dezembro de 2022 a entidade era denominada de Trei Real Estate Portugal, Lda. sendo que a totalidade do seu capital social era detido pelo Grupo Tengelmann. A 31 de janeiro de 2023 o Grupo Tengelmann, decorrente de contrato de compra e venda (“SPA”), alienou a totalidade das quotas detidas à entidade Pingo Portfolio (Portugal), Lda. pertencente ao Grupo LCN. Na mesma data a entidade alterou igualmente a sua designação social de Trei Real Estate Portugal, Lda. para PDSM Portfolio (Portugal), Lda.

Em 21 de junho de 2023, a “PDSM Portfolio (Portugal) LDA” incorporou a Sociedade Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda, com efeitos contabilísticos e fiscais retroativos, com o intuito de uma reorganização societária, pretendida pelos acionistas (comuns) de ambas as entidades. Sendo a Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda. a então acionista da Empresa a dita operação é, em substância, uma fusão inversa. Após a fusão o capital da empresa passou a ser detido pela PINGO (PT) S.À.R.L

Por outro lado, a 6 de dezembro de 2023 a Sociedade foi convertida em sociedade anónima e simultaneamente numa sociedade de investimento coletivo (“SIC”), posteriormente a comunicação efetuada à CMVM. Com a conversão a entidade passou a adotar o Plano Contabilístico para Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

A Sociedade enquanto organismo de investimento coletivo constitui-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do

LB  
L-  
C  
A  
LTP  
S



disposto no n.º 1 do artigo 208.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril (“RGA”), assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de €62.400.000,00 (sessenta e dois milhões e quatrocentos mil euros). O objetivo social da PDSM “Consiste na compra e venda de imóveis, rústicos, urbanos ou mistos, incluindo a revenda de imóveis adquiridos para esse fim, bem como a urbanização, construção e administração de bens imóveis próprios ou alheios, incluindo o seu arrendamento, elaboração de projetos e prestações de serviços relativos à atividade imobiliária.”.

A SIC foi constituída por um período de duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir de 6 de dezembro de 2023 (i.e., a data de conversão), prorrogável por 1 (um) período adicional de 7 (sete) anos, mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas, precedida de comunicação prévia à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários efetuada em 19 de outubro de 2023.

A SIC iniciou a sua atividade em 06 de dezembro de 2023, e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. que assume também o papel de comercializador de eventuais subscrições e resgates que possam a vir ocorrer no futuro. O Banco Invest, S.A. assume a função de Banco Depositário.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora em 02 de maio de 2024. É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Entidade, bem como a sua posição, performance financeira e fluxos monetários.

Os acionistas da Sociedade, têm a capacidade de alterar este conjunto de demonstrações financeiras, após a autorização para emissão das mesmas dada pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, contudo é expectativa do Conselho de Administração que as demonstrações financeiras sejam aprovadas pelos acionistas sem qualquer alteração.

## **Base de apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos**

### **Base de apresentação das contas**

Durante o presente exercício, e conforme mencionado na nota introdutória, a Sociedade foi transformada em SIC pelo que as demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento 2/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade. Adicionalmente, a aplicação retrospectiva das políticas contabilísticas em conformidade com os requisitos impostos pela aplicação do normativo PCFII, geraram impactos ao nível dos

montantes dos ativos, passivos e capital próprio da sociedade em 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2022.

As notas 1 a 13 previstas no Regulamento 2/2005 e que não constem deste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15, 16 e 17 são incluídas no anexo às contas, para dar a informação exigida pelas secções 5 e 6 do Anexo IV do RGA, conforme disposto no Art.º 93, n.º 1.

As demonstrações financeiras da Sociedade e respetivas notas deste anexo são apresentadas em Euros.

## **Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos**

### **a) Especialização dos exercícios**

Na preparação das contas da sociedade foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os gastos e rendimentos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

As diferenças ente os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos, são registados nas rubricas de “Acréscimo de proveitos a receber” e “Despesas com custo diferido” no ativo e “Acréscimo de custos” e “Receitas com proveito diferido” no Passivo.

### **b) Imóveis**

O RGA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, e o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM, determinam as regras para a valorização dos imóveis em carteira.

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do Fundo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários ou Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários da Demonstração De Resultados.

LB  
h  
A  
L  
E

### c) Unidades de participação

O valor de cada ação é calculado trimestralmente, com referência ao último dia do mês de cada trimestre, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, dividindo o valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo ao valor total dos ativos o valor total dos seus passivos até ao momento de valorização da carteira (apenas composta, na presente data, pelo Imóvel).

A Sociedade Gestora procede, trimestralmente, à divulgação do valor trimestral das ações no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.

O capital social da SIC é representado por ações nominativas, sem valor nominal, de conteúdo idêntico e assegurando aos seus titulares direitos iguais, sob a forma escritural, estando registadas junto do Depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de € 62.400.000,00 (sessenta e dois milhões e quatrocentos mil euros), representado por 12.000.000 (doze milhões) ações, escriturais, sem valor nominal.

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as novas subscrições apenas poderão decorrer de aumentos de capital da SIC, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

Relativamente aos pedidos de resgate, tal como referido no parágrafo acima, sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos acionistas o reembolso das ações em determinadas situações previstas na legislação aplicável, designadamente:

- a) Aquando da sua liquidação;
- b) Em caso de fusão, transformação e cisão da SIC, para os acionistas que se oponham, mediante pedido até cinco dias úteis antes da produção de efeitos da operação;
- c) Em caso de redução do capital da SIC;
- d) Em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para o acionista que se oponha à prorrogação, mediante pedido efetuado no prazo de um mês a contar da data da deliberação.

### d) Comissões de gestão e depositário

A Sociedade suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela entidade gestora e pelo banco depositário, respetivamente.

A comissão de gestão, cobrada pela atividade da sociedade gestora, é composta por uma comissão de gestão anual de 0,19% (zero ponto dezanove por cento) sobre o Valor Líquido Global, sujeito a um limite de € 125.000 euros (cento e vinte cinco mil euros) e uma comissão de gestão anual de 1,00% (um por cento) do Rendimento Bruto de Arrendamento. Ambas as comissões estão diretamente relacionadas e serão pagas em prestações mensais no 10º (décimo) dia útil de cada mês, com um valor mínimo de € 18.750,00 (dezoito mil e setecentos e cinquenta euros)

O Depositário cobrará uma comissão de depósito anual nos termos descritos infra, acrescida de Imposto do Selo à taxa legal em vigor:

- Para um Valor Líquido Global da SIC até € 50.000.000,00 (cinquenta milhões de euros), um montante máximo de € 50.000,00 (cinquenta mil euros);
- Para um Valor Líquido Global da SIC entre € 50.000.001,00 (cinquenta milhões e um euros) e € 100.000.000 (cem milhões de euros), um montante máximo de € 60.000 (sessenta mil euros);
- Para um Valor Líquido Global da SIC entre € 100.000.001,00 (cem milhões e um euros) e € 200.000.000,00 (duzentos milhões de euros), um montante máximo de € 75.000,00 (setenta e cinco mil euros);
- Para um Valor Líquido Global da SIC superior a € 200.000.001,00 (duzentos milhões e um euros), um montante máximo de € 100.000,00 (cem mil euros).

A comissão de depósito anual será calculada diariamente sobre o Valor Líquido Global da SIC, correspondendo ao total dos ativos da SIC menos os seus passivos ou despesas, a comissão de depósito será cobrada trimestralmente no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita.

#### **e) Imposto sobre o rendimento**

As sociedades de investimento imobiliário encontram-se sujeitas ao regime previsto no artigo 22º do Estatuto dos benefícios fiscais. A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (21%), sobre o seu lucro tributável.

Contudo, não concorrem para a formação do lucro tributável: i) Os rendimentos de capital, ii) Os rendimentos prediais, e iii) As mais-valias, exceto se esses rendimentos forem provenientes de entidades com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região com um regime fiscal claramente mais favorável.

Em simultâneo, (i) os gastos relacionados com rendimentos agora mencionados, (ii) os gastos que não são fiscalmente dedutíveis em sede de IRC e (iii) os rendimentos, descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC, não contribuem para a determinação do lucro tributável, na esfera do OIC.

Ficam ainda os OIC, sujeitos às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, embora isentos de derrama estadual ou municipal.

No caso dos titulares das unidades de participação, são tributados “à saída” os rendimentos auferidos, ou seja, na sua esfera pessoal. Caso se trate de residentes em território nacional, a tributação ficará sujeita às regras gerais em sede de IRS ou IRC conforme se trate de um sujeito





passivo singular ou coletivo. Se os detentores das unidades de participação de fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

#### f) Imposto do Selo

A partir da transformação em SIC, a Sociedade passou a estar sujeita a imposto do selo, cujo cálculo incide na aplicação da taxa de 0,0125% calculada sobre o ativo líquido global do OIC e liquidada trimestralmente.

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto de selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto de Selo).

LB  
L-  
C  
A  
P  
L  
S

## Nota 1 – Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua totalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas por peritos externos e independentes, registados na CMVM.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

Imóveis	Valor Contabilístico a 31 de Dezembro de 2023 (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia Potencial (B)-(A)
<b>Terrenos</b>			
Maia – Cidade da Maia	552.500	552.500	-
Felgueiras II	641.000	641.000	-
Subtotal – Terrenos	1.193.500	1.193.500	
<b>Construções acabadas</b>			
Albufeira	3.975.950	3.975.950	-
Barreiro – Santo António da Charneca	2.310.150	2.310.150	-
Braga – São Vicente	1.102.500	1.102.500	-
Braga II – Frossos	4.018.000	4.018.000	-
Caldas da Rainha – Santo Onofre	1.947.500	1.947.500	-
Cascais – São Domingos de Rana, Arneiro	3.468.500	3.468.500	-
Cascais – São Domingos de Rana, Buzano	3.756.500	3.756.500	-
Évora – Horta das Figueiras	2.817.100	2.817.100	-
Fafe	1.246.000	1.246.000	-
Felgueiras – Margaride	3.151.000	3.151.000	-
Figueira da Foz – Tavadere	3.617.000	3.617.000	-
Gondomar – São Pedro da Cova	2.436.000	2.436.000	-
Lagos – São Sebastião	4.128.700	4.128.700	-
Leiria – Marrazes	4.822.500	4.822.500	-
Loulé – São Sebastião	2.611.000	2.611.000	-
Loures – Camarate	3.877.500	3.877.500	-
Loures – Santo Antonio dos Cavaleiros	2.895.000	2.895.000	-
Maia – Moreira	3.162.500	3.162.500	-
Marinha Grande	3.073.500	3.073.500	-
Leça da Palmeira	2.981.000	2.981.000	-
A transportar	61.397.000	61.397.000	-

LB  
L-  
C  
A  
L  
S

Imóveis	Valor Contabilístico a 31 de Dezembro de 2023 (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia Potencial (B)-(A)
Transporte	61.397.000	61.397.000	-
Alhos Vedros	2.324.750	2.324.750	-
Montijo - Afonsoeiro	3.550.900	3.550.900	-
Odivelas	2.550.500	2.550.500	-
Odivelas - Caneças	4.024.000	4.024.000	-
Odivelas - Famões	3.374.000	3.374.000	-
Olhão - Quelfes	3.404.750	3.404.750	-
Oliveira de Azeméis	3.298.000	3.298.000	-
Ourém - Fatima	2.997.500	2.997.500	-
Ovar - Esmoriz	3.912.500	3.912.500	-
Palmela - Quinta do Anjo	1.886.000	1.886.000	-
Paços de Ferreira	2.789.500	2.789.500	-
Pombal	3.449.500	3.449.500	-
Portimão	2.683.150	2.683.150	-
Santa Maria da Feira - Arrifana	1.025.000	1.025.000	-
Santa Maria da Feira - Lourosa	2.732.500	2.732.500	-
Santarém - Salvador	2.061.500	2.061.500	-
Sesimbra - Quinta do Conde	3.921.400	3.921.400	-
Silves - Armação de Pêra	4.150.400	4.150.400	-
Sines	2.734.550	2.734.550	-
Valongo	3.241.500	3.241.500	-
Viana do Castelo - Santa Marta de Portuzelo	3.111.000	3.111.000	-
Vila do Conde	4.012.500	4.012.500	-
Vila Franca de Xira - Vialonga	1.701.000	1.701.000	-
Vila Nova de Gaia - Madalena	3.463.500	3.463.500	-
Vila Nova de Gaia - Pedroso	2.991.500	2.991.500	-
Vila Real de Santo António	5.107.300	5.107.300	-
Viseu - Abraveses	3.481.000	3.481.000	-
Vizela - Infias	1.713.500	1.713.500	-
Subtotal - Construções acabadas	147.091.100	147.091.100	-
<b>Total</b>	<b>148.284.600</b>	<b>148.284.600</b>	-

LB  
h  
C  
L  
E

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, na forma acima descrita, da atribuição das valias potenciais determinadas pela média das avaliações realizados por peritos externos e independentes.

**Nota 2 – Unidades de Participação e Capital da Empresa**

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital da Empresa são os que abaixo se descrevem:

Descrição	01.01.2023	Reexpressão	01.01.2023	Subscrições	Resgates	Outros(i)	Distribuição resultados	Resultados do período	31.12.2023
Valor Base Unidades Participação	12.000.000	-	12.000.000	50.400.000	-	-	-	-	62.400.000
Variações patrimoniais	50.005.000	-	50.005.000	(50.400.000)	(3.250.000)	15.645.000	-	-	12.000.000
Resultados transitados	7.178.838	23.167.750	30.346.588	-	-	(38.066.688)	(4.700.000)	-	(12.420.100)
Resultado líquido do período	7.632.340	38.181.378	45.813.718	-	-	(45.813.718)	-	16.131.135	16.131.135
<b>SOMA</b>	<b>76.816.177</b>	<b>61.349.128</b>	<b>138.165.306</b>	<b>-</b>	<b>(3.250.000)</b>	<b>(68.235.405)</b>	<b>(4.700.000)</b>	<b>16.131.135</b>	<b>78.111.036</b>
Nº Unidades participação	12.000.000	-	12.000.000	-	-	-	-	-	12.000.000
Valor da unidade de participação	6,4013	-	11,5138	-	-	-	-	-	6,5093

## Outros(i)

Rubrica	Aplicação RL do ano anterior	Fusão
Variações patrimoniais		15.645.000
Resultados transitados	45.813.718	(83.880.405)
Resultado líquido do período	(45.813.718)	

Em 31 de dezembro de 2022 e até à data da constituição da SIC, o capital social da Sociedade era composto por 12.000.000 ações sem valor nominal, tendo ocorrido antes da constituição enquanto SIC, um aumento de capital social para 62.400.000 Euros (por via da conversão de instrumentos de capital incluídos na rubrica de “Variações patrimoniais”, que em substância respeitam a prestações suplementares), totalmente subscrito e realizado. Em 31 de dezembro de 2023, o Capital Social está representado por 12.000.000 (doze milhões) ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

**SQUARE**

No quadro abaixo apresenta-se maior detalhe relativamente aos impactos nas rubricas de Variações Patrimoniais e Resultados acumulados:

Descrição	Saldo Inicial PDSM 01/01/2023	Impacto Fusão por incorporação	Saldo Após Fusão	Distribuição de Resultados	Subscrições	Resgates	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	12.000.000	-	12.000.000	-	50.400.000	-	-	-	62.400.000
Variações Patrimoniais	50.005.000	15.645.000	65.650.000	-	-	(3.250.000)	(50.400.000)	-	12.000.000
Resultados acumulados	12.484.149	-	12.484.149	(4.700.000)	-	-	(20.204.249)	-	(12.420.100)
- Resultados transitados	2.327.029	-	2.327.029	-	-	-	(2.327.029)	-	-
- Reservas Legais	30.959.799	-	30.959.799	-	-	-	(30.959.799)	-	-
- Perdas por Imparidades	30.456.016	-	30.456.016	-	-	-	(30.456.016)	-	-
- Justo valor imoveis	(66.687)	-	(66.687)	-	-	-	66.687	-	-
- Outros	-	(83.947.093)	(83.947.093)	-	-	-	83.947.093	-	-
Reserva de Fusão	-	-	-	-	-	-	-	16.131.136	16.131.136
Resultados do período	138.165.306	(68.302.093)	69.863.213	(4.700.000)	50.400.000	(3.250.000)	(50.333.313)	16.131.136	78.111.036
<b>SOMA</b>									

De acordo com o quadro acima, os impactos resultantes da alteração do referencial contabilístico decorrentes da conversão para SIC, conduziu à conversão dos saldos do exercício e dos respetivos comparativos, sendo os principais impactos ao nível da alteração da política contabilística de mensuração dos imóveis (Ver Nota 9).

Por outro lado, de destacar os efeitos da fusão por incorporação, inversa, que impactaram a rubrica de variações patrimoniais e resultados acumulados (ver Nota 9).

A distribuição de Resultados verificada no período foi efetuada ao anterior acionista da Empresa, nomeadamente ao Grupo Tengelmann, previamente à aquisição da Empresa pelo Grupo LCN, conforme deliberado em Assembleia Geral acionista de 25 de janeiro de 2023.



**Nota 3 – Ativos Imobiliários**

O inventário das aplicações em ativos imobiliários é conforme segue:

**A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022**

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel	Localização	
				Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Data da Avaliação	Valor da Avaliação		Município	País
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>										
<b>1.1. Terrenos</b>										
<b>1.1.1. Urbanizados</b>										
Não Arrendados										
Felgueiras II	2.630,0	29-06-2023	644.600	22-11-2023	632.000	22-11-2023	650.000	641.000	Felgueiras	Portugal
Maia - Cidade da Maia	9.702,0	30-01-2008	1.438.452	22-11-2023	545.000	22-11-2023	560.000	552.500	Maia	Portugal
<b>1.4. Construções Acabadas</b>										
<b>1.4.1. Arrendadas</b>										
<b>Serviços</b>										
Albufeira	1.507,4	07-03-2008	2.559.308	22-11-2023	3.898.900	22-11-2023	4.053.000	3.975.950	Albufeira	Portugal
Barreiro - Santo António da Charneca	1.111,2	07-03-2008	2.002.428	22-11-2023	2.228.500	22-11-2023	2.391.800	2.310.150	Barreiro	Portugal
Braga - São Vicente	1.030,0	07-03-2008	1.727.658	22-11-2023	1.037.000	22-11-2023	1.168.000	1.102.500	Braga	Portugal
Braga II - Frossos	1.479,4	02-04-2008	1.815.793	22-11-2023	3.977.000	22-11-2023	4.059.000	4.018.000	Braga II	Portugal
Caldas da Rainha - Santo Onofre	1.310,0	07-03-2008	1.768.128	22-11-2023	1.927.000	22-11-2023	1.968.000	1.947.500	Caldas da Rainha	Portugal
Cascais - São Domingos de Rana, Arneiro	1.413,5	07-03-2008	2.191.998	22-11-2023	3.407.000	22-11-2023	3.530.000	3.468.500	Cascais	Portugal
Cascais - São Domingos de Rana, Buzano	2.372,0	02-04-2008	1.930.813	22-11-2023	3.713.000	22-11-2023	3.800.000	3.756.500	Cascais	Portugal
Évora - Horta das Figueiras	1.468,2	07-03-2008	1.786.993	22-11-2023	2.783.800	22-11-2023	2.850.400	2.817.100	Évora	Portugal
Fafe	2.705,0	07-03-2008	1.709.888	22-11-2023	1.230.000	22-11-2023	1.262.000	1.246.000	Fafe	Portugal
Felgueiras - Margaride	1.366,8	04-04-2008	1.534.665	22-11-2023	3.077.000	22-11-2023	3.225.000	3.151.000	Felgueiras	Portugal
A transportar			19.027.674		20.279.200		28.307.200	27.793.200		



Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
transporte			19.027.674	20.279.200	28.307.200	27.793.200				
Figueira da Foz - Tavadere	1.700,0	07-03-2008	1.774.399	22-11-2023	3.307.000	22-11-2023	3.927.000	3.617.000	Figueira da Foz	Portugal
Gondomar - São Pedro da Cova	1.284,6	07-03-2008	1.539.153	22-11-2023	2.406.000	22-11-2023	2.466.000	2.436.000	Gondomar	Portugal
Lagos - São Sebastião	2.133,0	02-04-2008	2.541.108	22-11-2023	3.956.800	22-11-2023	4.300.600	4.128.700	Lagos	Portugal
Leiria - Marrazes	1.716,5	04-04-2008	2.471.024	22-11-2023	4.747.000	22-11-2023	4.898.000	4.822.500	Leiria	Portugal
Loulé - São Sebastião	1.513,9	10-03-2008	1.855.580	22-11-2023	2.544.100	22-11-2023	2.677.900	2.611.000	Loulé	Portugal
Loures - Camarate	1.347,9	07-04-2008	2.386.536	22-11-2023	3.875.000	22-11-2023	3.880.000	3.877.500	Loures	Portugal
Loures - Santo Antonio dos Cavaleiros	1.575,0	07-03-2008	1.644.977	22-11-2023	2.740.000	22-11-2023	3.050.000	2.895.000	Loures	Portugal
Maia - Moreira	1.360,5	02-04-2008	2.421.263	22-11-2023	3.087.000	22-11-2023	3.238.000	3.162.500	Maia	Portugal
Marinha Grande	1.480,0	07-03-2008	1.866.108	22-11-2023	2.959.000	22-11-2023	3.188.000	3.073.500	Marinha Grande	Portugal
Leça da Palmeira	1.500,0	07-03-2008	2.471.441	22-11-2023	2.915.000	22-11-2023	3.047.000	2.981.000	Leça da Palmeira	Portugal
Alhos Vedros	1.558,6	07-03-2008	2.762.697	22-11-2023	2.314.600	22-11-2023	2.334.900	2.324.750	Moita	Portugal
Montijo - Afonsoeiro	1.411,6	07-03-2008	2.324.058	22-11-2023	3.442.800	22-11-2023	3.659.000	3.550.900	Montijo	Portugal
Odivelas	1.340,0	10-03-2008	2.017.118	22-11-2023	2.511.000	22-11-2023	2.590.000	2.550.500	Odivelas	Portugal
Odivelas - Caneças	1.600,0	07-03-2008	2.701.190	22-11-2023	3.978.000	22-11-2023	4.070.000	4.024.000	Odivelas	Portugal
Odivelas - Famões	1.360,0	01-04-2008	2.365.171	22-11-2023	3.318.000	22-11-2023	3.430.000	3.374.000	Odivelas	Portugal
Olhão - Quelfes	1.429,7	02-04-2008	2.149.647	22-11-2023	3.330.500	22-11-2023	3.479.000	3.404.750	Olhão	Portugal
Oliveira de Azeméis	1.332,9	02-04-2008	1.914.838	22-11-2023	3.043.000	22-11-2023	3.553.000	3.298.000	Oliveira de Azeméis	Portugal
Ourém - Fatima	1.000,0	02-04-2008	1.774.258	22-11-2023	2.965.000	22-11-2023	3.030.000	2.997.500	Ourém	Portugal
Ovar - Esmoriz	1.433,9	02-04-2008	2.249.248	22-11-2023	3.746.000	22-11-2023	4.079.000	3.912.500	Ovar	Portugal
Palmela - Quinta do Anjo	1.243,0	16-04-2008	1.736.367	22-11-2023	1.829.300	22-11-2023	1.942.700	1.886.000	Palmela	Portugal
Paços de Ferreira	1.360,9	07-03-2008	1.586.103	22-11-2023	2.757.000	22-11-2023	2.822.000	2.789.500	Paços de Ferreira	Portugal
Pombal	1.303,6	04-04-2008	2.205.695	22-11-2023	3.412.000	22-11-2023	3.487.000	3.449.500	Pombal	Portugal
Portimão	1.331,0	07-03-2008	1.926.995	22-11-2023	2.618.400	22-11-2023	2.747.900	2.683.150	Portimão	Portugal
A transportar			67.712.649	99.081.700	104.204.200	101.642.950				



Descrição	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
transporte			67.712.649	99.081.700	104.204.200	101.642.950				
Santa Maria da Feira - Arrifana	1.358,0	28-04-2008	2.212.993	22-11-2023	997.000	22-11-2023	1.053.000	1.025.000	Santa Maria da Feira	Portugal
Santa Maria da Feira - Lourosa	1.085,5	07-03-2008	2.266.246	22-11-2023	2.671.000	22-11-2023	2.794.000	2.732.500	Santa Maria da Feira	Portugal
Santarém - Salvador	1.253,0	04-04-2008	2.111.928	22-11-2023	2.053.000	22-11-2023	2.070.000	2.061.500	Santarém	Portugal
Sesimbra - Quinta do Conde	1.972,5	07-03-2008	2.832.063	22-11-2023	3.681.400	22-11-2023	4.161.400	3.921.400	Sesimbra	Portugal
Silves - Armação de Pêra	1.614,6	02-04-2008	2.451.814	22-11-2023	3.830.100	22-11-2023	4.470.700	4.150.400	Silves	Portugal
Sines	1.553,7	07-03-2008	1.956.633	22-11-2023	2.578.400	22-11-2023	2.890.700	2.734.550	Sines	Portugal
Valongo	1.546,0	02-04-2008	2.429.265	22-11-2023	3.223.000	22-11-2023	3.260.000	3.241.500	Valongo	Portugal
Viana do Castelo - Santa Marta de Portuzelo	1.348,2	02-04-2008	1.856.263	22-11-2023	3.051.000	22-11-2023	3.171.000	3.111.000	Viana do Castelo	Portugal
Vila do Conde	1.539,5	07-03-2008	2.366.658	22-11-2023	3.990.000	22-11-2023	4.035.000	4.012.500	Vila do Conde	Portugal
Vila Franca de Xira - Vialonga	1.040,0	07-03-2008	1.820.989	22-11-2023	1.652.000	22-11-2023	1.750.000	1.701.000	Vila Franca de Xira	Portugal
Vila Nova de Gaia - Madalena	1.440,1	16-04-2008	2.351.696	22-11-2023	3.364.000	22-11-2023	3.563.000	3.463.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Vila Nova de Gaia - Pedroso	1.251,9	02-04-2008	2.071.393	22-11-2023	2.909.000	22-11-2023	3.074.000	2.991.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Vila Real de Santo António	2.499,0	07-03-2008	2.772.063	22-11-2023	4.882.000	22-11-2023	5.332.600	5.107.300	Vila Real de Santo António	Portugal
Viseu - Abraveses	187,1	28-04-2008	2.423.989	22-11-2023	3.462.000	22-11-2023	3.500.000	3.481.000	Viseu	Portugal
Vizela - Infias	2.631,6	07-03-2008	1.878.888	22-11-2023	1.691.000	22-11-2023	1.736.000	1.713.500	Vizela	Portugal
<b>Total</b>			<b>103.598.583</b>					<b>148.284.600</b>		



LB  
L - @  
A  
L  
S  
P

#### Nota 4 – Inventário da carteira de títulos

Em 31 de dezembro de 2023, a sociedade tem na sua carteira de títulos um instrumento financeiro de cobertura de risco de taxa de juro (“CAP”), com o objetivo de minimizar o impacto do efeito da flutuação de taxas de juro no financiamento contratado:

Descrição	Quantidade contratada inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Carteira de Títulos e Participações				
Outros títulos	7.800.000	405.456	3.026.400	5.179.056
<b>Total</b>	<b>7.800.000</b>	<b>405.456</b>	<b>3.026.400</b>	<b>5.179.056</b>

#### Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

As demonstrações financeiras encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, descritos na Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos da nota introdutória, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derogadas.

#### Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	4.925.873	12.294.295	15.327.954	1.892.214
<b>Total</b>	<b>4.925.873</b>	<b>12.294.295</b>	<b>15.327.954</b>	<b>1.892.214</b>

As contas de depósitos à ordem encontram-se abertas junto do ING Bank N.V. (sucursal em Portugal) e do Novo Banco.

#### Nota 9 – Valores comparativos - rúbricas das demonstrações financeiras cujos conteúdos não sejam comparáveis com os do período anterior

Conforme referido na nota introdutória, no período em questão a Empresa procedeu a uma fusão por incorporação, nomeadamente da anterior acionista Pingo Portfolio (Portugal), Lda. e passou a adoptar o Plano contabilístico dos fundos de investimento imobiliário (PCFII) por via da sua transformação numa sociedade de investimento colectivo.

Assim, os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são comparáveis, em todos os aspetos materiais, com os do período homólogo, exceto no que respeita aos impactos da adoção do PCFII e aos impactos da incorporação dos ativos e passivos da sociedade incorporada no seguimento da fusão por incorporação verificada no período.

**SQUARE**

Com a alteração de normativo contábilístico decorrente da adoção do PCFII, foram efetuados ajustamentos retrospectivos às demonstrações financeiras e alterações de nomenclatura das rubricas das demonstrações financeiras, conforme a seguir se apresentam:

<b>Balanco:</b>						
Rubrica SNC	31.12.2022	Alteração	Alteração	Alteração	Rubrica PCFII	31.12.2022 PCFII
Ativos Fixos Tangíveis	66.687	(66.687)	-	-	-	-
Propriedades de investimento	72.084.185	(133.433.313)	61.349.128	-	-	-
Créditos a receber	6.382	(6.382)	-	-	-	-
		499.236		499.236	Terrenos	499.236
		132.910.764		132.910.764	Construções	132.910.764
		90.000		90.000	Adiantamentos por conta de imoveis	90.000
<b>Total ativo não corrente</b>	<b>72.157.254</b>	<b>(6.382)</b>	<b>61.349.128</b>	<b>(6.382)</b>		<b>133.500.000</b>
Estado e outros entes publicos	880.015	(880.015)	-	-	-	-
Outros créditos a receber	20.563	(17.289)	-	-	Outros acréscimos e diferimentos	3.274
Diferimentos	53	-	-	-	Despesas com custo diferido	53
Caixa e depósitos bancários	4.920.641	5.232	-	5.232	Depósitos à ordem	4.925.873
		(892.072)	-	(892.072)	Outras contas de devedores	4.929.200
<b>Total ativo corrente</b>	<b>5.821.272</b>	<b>(892.072)</b>	<b>-</b>	<b>(892.072)</b>		<b>4.929.200</b>
<b>Total ativo</b>	<b>77.978.525</b>	<b>(898.454)</b>	<b>61.349.128</b>	<b>(898.454)</b>		<b>138.429.200</b>
Capital social	12.000.000	-	-	-	Unidades de participação	12.000.000
Prestações suplementares	50.005.000	-	-	-	Variações Patrimoniais	50.005.000
Reservas Legais	2.327.029	(2.327.029)	-	-	-	-
Resultados transitados	4.851.808	2.327.029	23.167.750	2.327.029	Resultados transitados	30.346.588
Resultado líquido período	7.632.340	-	38.181.378	-	Resultados líquidos do Período	45.813.718
<b>Capital próprio</b>	<b>76.816.177</b>	<b>-</b>	<b>61.349.128</b>	<b>-</b>		<b>138.165.306</b>
Provisões	40.000	-	-	-	Provisões para encargos	40.000
<b>Passivo não corrente</b>	<b>40.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>40.000</b>
Fornecedores	12.638	(12.638)	-	-	-	-
Estado e outros entes publicos	298.741	(298.741)	-	-	-	-
Outras dividas a pagar	797.934	(797.934)	-	-	-	-
Diferimentos	13.035	-	-	-	Receitas com Proveito Diferido	13.035
		(530.550)		(530.550)	Outras contas de credores	(530.550)
		162.142		162.142	Acrescimos de custos	162.142
		579.267		579.267	Outros acréscimos e Diferimentos	579.267
<b>Passivo corrente</b>	<b>1.122.348</b>	<b>(898.454)</b>	<b>-</b>	<b>(898.454)</b>		<b>223.894</b>
<b>Total passivo</b>	<b>1.162.348</b>	<b>(898.454)</b>	<b>-</b>	<b>(898.454)</b>		<b>263.894</b>
<b>Total passivo+capital proprio</b>	<b>77.978.525</b>	<b>(898.454)</b>	<b>61.349.128</b>	<b>(898.454)</b>		<b>138.429.200</b>

**SQUARE****Demonstração de resultados:**

FSC SNC	Rubrica SNC	Alteração política contabilística	Alteração apresentação	Rubrica PCFII	31.12.2022 PCFII
Rendas em propriedades de investimento	8.357.270		20.302	Rendimentos de ativos imobiliários	8.377.571
Fornecimentos e serviços externos	(501.588)		6.838	Fornecimentos e serviços externos	(494.750)
Gastos com o pessoal	(881.993)		881.993		
Provisões(Aumento/reduções)	(30.000)	-	-	Provisões do exercício	(30.000)
Outros rendimentos	46.448		(46.448)		
Outros gastos	(110.682)		110.682		
Gastos/Reversões de depreciação e amortização	(2.024.827)	2.024.827			
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis	5.700.677	(5.700.677)			
Imposto sobre o rendimento	(2.922.965)	-	(502)	Impostos diretos	(2.923.467)
			(6.838)	Juros e custos equiparados de operações correntes	(6.838)
			(107.383)	Outros impostos	(107.383)
			(882.064)	Outros custos e perdas recorrentes	(882.064)
			(2.797)	Outras perdas eventuais	(2.797)
			13.289	Juros e proveitos equiparados- Da carteira títulos e Participações	13.289
			410	Juros e proveitos equiparados- outros, de operações financeiras	410
			12.448	Outros ganhos eventuais	12.448
			70	Ganhos em operações financeiras e AT Imobiliários- Em ativos imobiliários	41.857.299
			-		
	<b>7.632.340</b>	<b>38.181.378</b>	-		<b>45.813.718</b>



LB

**SQUARE**

Por outro lado, os efeitos da fusão por incorporação nas demonstrações financeiras da Empresa por rubrica, dos ativos e passivos da incorporada, são os que a seguir se apresentam:

CAPITAL E PASSIVO											
ATIVO											
Código	Designação	PDSM pré fusão	Pingo Portfolio pré fusão	Ajustes Fusão	Balanco após fusão	Código	Designação	PDSM pré fusão	Pingo Portfolio pré fusão	Ajustes Fusão	Balanco após fusão
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	499.236	-	-	499.236	61	Unidades de Participação	12.000.000	1	(1)	12.000.000
32	Construções	132.910.764	-	118.797	133.029.561	62	Variações Patrimoniais	50.005.000	65.650.000	(50.005.000)	65.650.000
34	Adiantamento por compra de imóveis	90.000	-	-	90.000	64	Resultados Transitados	71.703.243	-	(83.947.092)	(12.243.850)
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>133.500.000</b>	<b>-</b>	<b>118.797</b>	<b>133.618.797</b>						
						66	Resultados Líquidos do Período	347.892	(47.452)	47.452	347.892
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>134.056.134</b>	<b>65.602.549</b>	<b>(133.904.641)</b>	<b>65.754.042</b>
26	Outros títulos	1.168	141.823.438	(134.023.438)	7.801.168		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>	<b>1.168</b>	<b>141.823.438</b>	<b>(134.023.438)</b>	<b>7.801.168</b>						
						48	Provisões acumuladas	40.000	-	-	40.000
	CONTAS DE TERCEIROS						<b>TOTAL DE PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
413+...+419	Outras contas de Devedores	297.051			297.051		CONTAS DE TERCEIROS				
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>297.051</b>			<b>297.051</b>		Outras Contas de Credores	(133.129)	162.029	-	28.901
	DISPONIBILIDADES					424+...+429	Empréstimos Não Titulados		80.100.000		80.100.000
11	Caixa				-	432					
12	Depósitos à ordem	173.024	2.895.124		3.068.148		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>-133.129</b>	<b>80.262.029</b>	<b>0</b>	<b>80.128.901</b>
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>173.024</b>	<b>2.895.124</b>	<b>-</b>	<b>3.068.148</b>		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					58	Outros Acréscimos e diferimentos	13.035	4.220		17.255
52	Despesas com Custo Diferido	4.798	1.150.236		1.155.034		<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>13.035</b>	<b>4.220</b>	<b>-</b>	<b>17.255</b>
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>	<b>4.798</b>	<b>1.150.236</b>	<b>-</b>	<b>1.155.034</b>		TOTAL DO PASSIVO	(80.094)	80.266.250	-	80.186.156
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>133.976.040</b>	<b>145.868.798</b>	<b>(133.904.641)</b>	<b>145.940.197</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO</b>	<b>133.976.040</b>	<b>145.868.798</b>	<b>(133.904.641)</b>	<b>145.940.197</b>



LB

LB  
L -  
@  
A  
Ph  
S

Os ajustamentos de conversão da Demonstração dos Resultados em 31 de dezembro de 2022 incluem (i) a apresentação em “Rendimentos de ativos imobiliários” dos montantes que de acordo com o SNC eram apresentados como “Prestações de serviços”, atendendo à forma como os rendimentos são enquadrados em cada normativo, e (ii) rubrica de “Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – em ativos imobiliários” para apresentar o impacto da variação do valor de avaliação dos imóveis no exercício de 2022.

O impacto no capital próprio dos ajustamentos de conversão realizados no exercício de 2022 e nos saldos de abertura em 1 de janeiro de 2022 é como se segue:

Descrição	Ajustamentos	Capital Próprio 01/01/2022	Capital Próprio 31/12/2022
Saldos SNC		75.183.838	76.816.178
Alteração de política contabilista	i)	34.665.288	61.349.128
Saldos PCFII	-	109.849.126	138.165.306

### i) Imóveis

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, registados na CMVM. As avaliações são realizadas com uma periodicidade mínima anual, sempre que sejam adquiridos, alienados (se as avaliações existentes tiverem sido realizadas há mais de seis meses) ou tenham ocorrido alterações significativas no valor do imóvel.

Para efeitos de apresentação das demonstrações financeiras do período comparativo, a Sociedade considerou os valores das avaliações realizadas em dezembro de 2021 e dezembro de 2022 nos montantes de 97.283.162 (noventa e sete milhões, duzentos e oitenta e três mil, cento e sessenta e dois euros) e 133.410.000 (cento e trinta e três milhões, quatrocentos e dez mil euros), respetivamente.

### Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

Em 31 de dezembro de 2023 a SIC apresenta registado nas suas contas um empréstimo contraído (não titulado) junto do Ing Bank, NV (sucursal em Portugal) no montante atual de 80.100.000 Euros.

Este empréstimo foi contraído em 31/01/2023 no montante total de 80.100.000 Euros com reembolso previsto em 31/12/2027, sendo que a taxa de juro é composta por um spread de 2,00 % ano mais taxa Euribor indexada a três meses. Em consequência, foi adquirido um produto financeiro para cobertura do risco de fluxo de caixa do empréstimo existente, e que fixa a variação da Euribor, a uma taxa de 1,025 % (ver nota 4).

A rubrica de Juros e custos equiparados tem a composição evidenciada abaixo:

Descrição	2023
Juros financiamento	3.956.086
Comissões Bancárias	162.825
<b>Total</b>	<b>4.118.911</b>

Como garantia deste financiamento bancário, a Sociedade hipotecou a totalidade dos seus imóveis, tendo ainda sido cedidos e constituído um penhor de primeiro grau a favor do ING (Sucursal em Portugal) sobre direitos de créditos existentes e futuros resultantes (i) das apólices de seguro, (ii) de contratos de utilização e (iii) do Property Management Agreement, bem como a constituição de um penhor mercantil das ações da SIC, dos créditos recebidos ao abrigo do contrato de cobertura e do SPA, bem como o penhor financeiro sobre as contas bancárias.

### Nota 11 – Ajustamentos e provisões

Em 31 de dezembro de 2023, as provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Provisões para encargos	40.000	-	-	40.00
<b>Total</b>	<b>40.000</b>	-	-	<b>40.000</b>

O valor apresentado na rubrica de provisões engloba um montante de 30.000 euros respeitante a responsabilidade futuras para com obras, sendo que os restantes 10.000 euros foram constituídos para processos judiciais em curso, cujo desfecho se desconhece à data deste relatório.

### Nota 12 – Retenção de Impostos

Até à conversação da Sociedade em SIC foram efetuadas retenções na fonte, por terceiros, sobre rendimentos prediais obtidos pela sociedade, no valor de 2.238.770,24 euros (ver Nota 14.4). Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pela SIC ver a Nota 14.9.

### 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2023, a única responsabilidade assumida para com terceiros é uma garantia no valor de 5.232,48 euros, cujo montante está depositado na nossa conta do Novo Banco, a favor da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, com destino ao cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do processo de licenciamento relativo ao cumprimento da execução da reformulação do entroncamento da EN.1.

## Nota 14 – Outras Informações Relevantes para a Apreciação das Demonstrações Financeiras

### 14.1 Outras contas de devedores

O montante registado nesta rúbrica ascende a 176.148 Euros diz respeito aos valores de indemnização que a entidade estima ter direito a receber pela não entrega de um imóvel por parte do locado.

### 14.2 Acréscimos e diferimentos

A rúbrica de acréscimos de proveitos refere-se ao valor de juros, no montante de 403.268 Euros a 31/12/2023, a receber em resultado da existência do instrumento financeiro efetuado para cobertura de risco do financiamento, conforme divulgado na nota 4.

### 14.3 Despesas com custo diferido

Descrição	2023	2022
Avaliações Imobiliárias	25.412	-
Seguros	638.718	53
Contencioso e Notariado	30.717	-
Imposto de Selo	350.613	-
Comissões Bancárias	592.506	-
<b>Total</b>	<b>1.637.966</b>	<b>53</b>

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se à especialização de despesas incorridas com imóveis e cuja imputação é feita pelo período a que economicamente respeitam ou se considera serem atribuíveis e detalham-se conforme quadro acima.



#### 14.4 Outras Contas de Credores

A rubrica de Outras contas de credores tem a composição evidenciada abaixo:

Descrição	2023	2022
Imposto sobre o Rendimento	(56.054)	1.238.635
Retenção na Fonte	-	5.547
Imposto retido por terceiros	(2.238.770)	(2.118.650)
Imposto sobre o Valor Acrescentado	291.977	286.837
Segurança Social	-	6.357
Credores por fornecimentos serviços	260.322	10.143
Outros	-	141
Cauções de inquilinos	40.440	40.440
<b>Total</b>	<b>(1.702.085)</b>	<b>(530.550)</b>

A conversão em SIC trouxe uma alteração de tributação em sede de IRC, passando a Sociedade a estar sujeita a tributação de acordo com o artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais conforme explicado na alínea f) da “Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos”. Assim, em 31 de dezembro de 2023 o montante de imposto a recuperar ascende a 2.294.824 Euros que traduzem os montantes de pagamentos por conta de IRC e o imposto retido por terceiros que serão reembolsados em 2024. Em 31 de dezembro de 2022 o valor registado a favor da sociedade ascende a 880.015 Euros.

De notar que os valores a receber de imposto são apresentados nesta rubrica pelo facto do Plano Contabilístico de Fundos de Investimento Imobiliário não prever uma rubrica ativa para os mesmos.

#### 14.5 Acréscimo de custos

O saldo apresentado em 31 de dezembro de 2023 decompõe-se conforme quadro abaixo:

Descrição	2023	2022
Juros de empréstimos obtidos	820.527	-
Comissão de gestão	16.355	-
Comissão de Deposito	7.323	-
Taxa de supervisão	2.031	-
Imposto de selo sobre a carteira	36.111	-
Auditoria	23.680	20.500
Gestão Operacional	3.034	-
IMI	108.302	108.042
Reavaliação de Imoveis	1.354	-
Outros acréscimos de gastos	-	33.600
<b>Total</b>	<b>1.018.717</b>	<b>162.142</b>



LB  
h-  
C  
P  
L  
E



O montante de juros, apresentado acima, diz respeito ao apuramento dos juros referente a 2023, decorrente do empréstimo contraído com o Banco ING, e que será liquidado com a prestação de janeiro de 2024.

#### 14.6 Receitas com proveito diferido

O montante registado nesta rubrica ascende a 5.790 Euros e diz respeito à renda, do imóvel Braga – São Vicente, de 2024 faturada em 2023 (2022: 13.035 Euros).

#### 14.7 Comissões

A Sociedade com a transformação em SIC passou a suportar encargos com comissões de gestão e depositário e ainda a taxa de supervisão paga mensalmente à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, como segue:

Descrição	dez-23	dez-22
Comissão de gestão	15.726	-
Comissão de depósito	7.041	-
Taxa de supervisão	2.031	-
<b>Total</b>	<b>24.798</b>	<b>-</b>

#### 14.8 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos em ativos imobiliários registam as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada no exercício de 2023, no montante de 13.390.840 Euros (2022: 41.857.299 Euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 3.600 Euros, resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

#### 14.9 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	2023	2022
Impostos Sobre o Rendimento (IRC)	-	2.923.467
Impostos indiretos (Imposto de selo)	242.367	-
Outros impostos (IMI)	108.302	107.383
Outras Taxas	7.225	-
<b>Total</b>	<b>357.894</b>	<b>3.030.850</b>

LB  
L-  
@  
K  
D  
L  
S

#### 14.10 Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 os seguintes montantes:

Descrição	2023	2022
Avaliação dos activos imobiliária	6.000	1.800
Seguros	78.856	7.655
Honorários	20.262	44.978
Consultoria	102.821	88.250
Condomínio	1.202	-
Auditoria	33.008	20.500
Contencioso e Notariado	135.104	4.559
Assessoria Jurídica	36.809	143.534
Vigilância e Segurança	2.625	1.968
Outros serviços de gestão	283.701	22.947
Outros fornecimentos e serviços	20.709	158.558
	<b>721.098</b>	<b>494.750</b>

A variação de valores entre os dois anos apresentados na rubrica de contencioso e notariado deve-se à imputação dos diversos custos relativos às várias alterações societárias ocorridas ao longo do ano de 2023, nomeadamente a aquisição da Empresa pelo anterior acionista, a fusão inversa e a conversão em SIC. O aumento de custos que impactaram a rubrica de outros serviços de gestão foram essencialmente devidos aos trabalhos efetuados pela Sociedade Gestora e a Engexpor que acompanhou a gestão da aquisição da Empresa pelo anterior acionista.

#### 14.11 Proveitos e ganhos correntes

Descrição	2023	2022
Juros e proveitos equiparados	1.701.472	13.699
Ganhos na carteira de títulos	405.456	-
Ganhos em ativos imobiliários	13.390.840	41.857.299
Rendimentos de ativos imobiliários	9.105.534	8.377.571
<b>Total</b>	<b>24.603.302</b>	<b>50.248.569</b>

A 31 de dezembro de 2023, os juros e os ganhos na carteira de títulos estão associados ao instrumento de cobertura de risco do financiamento (ver nota 4).

Lo  
L-  
@  
A  
L  
S

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.8), durante o exercício de 2023, no montante de 13.390.840 Euros (2022: 41.857.299 Euros) imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos.

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem os valores cobrados aos inquilinos a título de arrendamento dos imóveis, no montante total de 9.105.534 Euros (31 de dezembro de 2022: 8.377.571 Euros).

### Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

Apesar da Sociedade ter sido convertida apenas em dezembro de 2023, as demonstrações do ano anterior foram convertidas pelo que a evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como das ações apresenta-se conforme quadro abaixo:

Descrição	2023	2022
Valor líquido da carteira de imóveis	148.284.600	133.500.000
Valor da unidade de participação	6,5093	11,5138

### Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto nas secções 5 e 6 do Anexo IV a que se refere o n.º 1 do artigo 93º do Decreto-Lei 27/2023, de 28 de abril, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2023, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	35.332	5.033
Fiscalização	1.176	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	9.850	941
Outros	100.242	18.112
<b>Total</b>	<b>146.600</b>	<b>24.086</b>

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2023 era o que abaixo se descreve:

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
<b>Total</b>	<b>56</b>



LB  
L-  
C  
H  
H  
H

### Nota 17 - Acontecimentos relevantes

Em 31 de janeiro de 2024 procedeu-se ao recálculo e correção do valor da unidade de participação da SIC relativa ao fecho de 31 de dezembro de 2023, por reclassificação contabilística dos saldos iniciais em virtude da conversão da Sociedade. Desta correção resultou um ajustamento positivo ao valor de balanço de 6.867,12 Euros.

Em virtude de não se observarem as condições previstas no n.º 1 do artigo 77.º do RRGGA, não é aplicável qualquer ressarcimento ao OIC ou aos participantes.

### Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

Em 2024 a Entidade restituiu prestações suplementares à acionista única, no montante de 3.000.000 Euros, conforme deliberado pelo acionista único em reunião tida a 20 de março de 2024.

Para além do acima referido, e do divulgado na nota 17, não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2023 e até à data em que as demonstrações financeiras da SIC foram aprovadas para emissão, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

LB  
L  
G  
L  
S

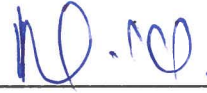
Lisboa, 2 de maio de 2024

O Contabilista Certificado,

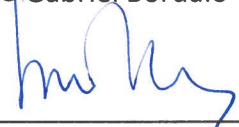


(Ludovic Branquinho CC 93499)


A Administração,



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



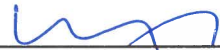
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patricia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Handwritten initials in blue ink, possibly 'L' and 'C'.

# Relatório de Auditoria

Handwritten initials in blue ink, possibly 'S' and 'P'.





KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.  
Edifício FPM41 – Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 – 15º  
1069-006 Lisboa – Portugal  
+351 210 110 000 – www.kpmg.pt

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** (o OIC) gerido pela **Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 157.573.665 euros e um total de capital do OIC de 78.111.036 euros, incluindo um resultado líquido de 16.131.136 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** gerido pela **Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Sociedades de Investimento Imobiliário.

#### 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 do OIC 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.



### **Ênfase**

1. Chamamos a atenção para a nota introdutória das notas às demonstrações financeiras que refere que a Entidade adotou o Plano contabilístico dos fundos de investimento imobiliário (PCFII), previsto no Regulamento 2/2005 da CMVM, após transformação da Entidade em Sociedade de Investimento Imobiliário Fechada. O efeito dos ajustamentos a 31 de dezembro de 2022 traduziu-se num aumento dos capitais próprios em 61.349.128 euros e foi incorporado na informação comparativa. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.
2. Chamamos a atenção para a nota 9 que refere que no período em questão a Entidade foi parte de um processo de fusão por incorporação do seu anterior acionista (fusão invertida). Os efeitos desta operação são apresentados na mesma nota 9. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

### **Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão da Entidade Gestora 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 do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Sociedades de Investimento Imobiliário;
- 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 distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC 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 Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, 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 do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos 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 o OIC 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.



## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

### **Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

29 de maio de 2024

---

**KPMG & Associados**  
**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.**  
**(n.º 189 e registada na CMVM com o n.º 20161489)**  
representada por  
Hugo Jorge Gonçalves Cláudio  
(ROC n.º 1597 e registado na CMVM com o n.º 20161207)



KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.  
Edifício FPM41 – Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 – 15º  
1069-006 Lisboa – Portugal  
+351 210 110 000 – www.kpmg.pt

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores Acionistas da  
PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (o “OIC”)

De acordo com o disposto na alínea g) do número 1 do artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais, cumpre-nos, na qualidade de Fiscal Único do **PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**, gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Entidade Gestora”), apresentar o relatório da nossa ação fiscalizadora, bem como o parecer sobre o relatório de gestão, contas e proposta apresentados pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora, relativamente ao ano findo em 31 de dezembro de 2023.

Através de contactos estabelecidos com o Conselho de Administração da Entidade Gestora, bem como de esclarecimentos e de informação recolhida junto dos serviços competentes, informámo-nos acerca da atividade do OIC e da gestão do negócio desenvolvida e procedemos à verificação da informação financeira produzida ao longo do ano findo em 31 de dezembro de 2023, efetuando as análises julgadas convenientes.

Averiguámos a observância da Lei e dos Estatutos do OIC, procedemos à verificação da regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação de suporte, verificámos se as políticas contabilísticas adotadas pelo OIC e as divulgações incluídas no Anexo conduzem a uma correta representação do património e dos resultados e levámos a cabo outros procedimentos julgados necessários nas circunstâncias.

Após o encerramento das contas apreciamos os documentos de prestação de contas, nomeadamente, o relatório de gestão, elaborado pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora, bem como as demonstrações financeiras, apresentadas que compreendem o Balanço, a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários, e o correspondente anexo.

Procedemos ainda à emissão do respetivo Relatório de Auditoria **com duas Ênfases**, decorrente do exame realizado.

No âmbito das nossas funções e tendo por base a documentação e os esclarecimentos obtidos concluímos que:

- a. As demonstrações financeiras permitem uma adequada compreensão da posição financeira, do desempenho financeiro e fluxos de monetários da Entidade;
- b. As políticas contabilísticas adotadas e as divulgações efetuadas são adequadas; e,
- c. O relatório de gestão apresenta a evolução dos negócios e da situação da Entidade, em conformidade com as disposições legais e estatutárias.



Em resultado do trabalho desenvolvido somos de parecer que a Assembleia-Geral Anual da Entidade Gestora aprove:

- a) O Relatório de Gestão e as Contas referentes ao ano findo em 31 de dezembro de 2023;
- b) A proposta de aplicação de resultados contida no mencionado Relatório de Gestão.

29 de maio de 2024

**O FISCAL ÚNICO**

A handwritten signature in blue ink, reading 'Hugo Jorge Gonçalves Cláudio'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

**KPMG & Associados**

**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.**  
**(n.º 189 e registada na CMVM com o n.º 20161489)**

representada por

Hugo Jorge Gonçalves Cláudio

(ROC n.º 1597 e registado na CMVM com o n.º 20161207)

h-  
@  
A  
h  
S



Asset Management

