

# RELATÓRIO E CONTAS 2024

**SIERRA IG, SGOIC, S.A.**

# **RELATÓRIO E CONTAS 2024**

---

Sede: Lugar do Espido, Via Norte 4470-177 Maia  
Capital Social : € 250.000,00 CRC da Maia  
NIPC: 516 614 347

## Índice

<b>I. RELATÓRIO DE GESTÃO</b>	
01. Introdução	5
02. Atividade da Sociedade	6
03. Perspectivas Futuras	8
04. Balanço e demonstração de resultados	8
05. Demais informação exigida por diplomas legais	8
06. Sustentabilidade	9
07. Proposta de Aplicação de Resultados	9
08. Notas finais	10
<b>II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	12
<b>III. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	18
<b>IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA</b>	49

I.

# RELATÓRIO DE GESTÃO

---

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Senhores Acionistas:

No cumprimento das obrigações legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V. Exas o Relatório e Contas referentes ao exercício de 2024.



## 01. Introdução

A Sierra IG, SGOIC, S.A. ("Sociedade") foi constituída em 30 de setembro 2021 tendo como objeto a administração de um ou mais organismos de investimento imobiliário e organismos de investimento em capital de risco, a gestão individual de patrimónios imobiliários em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de carteiras por conta de outrem e ainda a prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos e análises relativos ao mercado, nos termos permitidos às sociedades gestoras de organismos de investimento imobiliário e de organismos de investimento em capital de risco.

A Sierra IG tem autorização da CMVM para a atividade de administração de organismos de investimento imobiliário, a atividade de gestão discricionária e individualizada de carteiras por conta de outrem e a consultoria para investimento - estas 2 últimas limitadas a ativos imobiliários

A Sierra IG, SGOIC, S.A. é detida na totalidade pela Sierra Investments SGPS, S.A..

## 02. Atividade da sociedade

Durante o ano de 2024 a atividade da SIERRA IG, SGOIC, S.A. teve desenvolvimentos significativos relacionados com a gestão de Organismos de Investimento Coletivo (OIC) e prosseguiu com as atividades de prestação de serviços de Consultoria para Investimento, e de gestão discricionária de carteiras por conta de outrem.

Foram desenvolvidos projetos relacionados com a estruturação de OIC que conduziram a que a Sociedade assumisse em 2024 a gestão da CTT Imo Yield – SIC imobiliária Fechada, S.A., da CASCAISHOPPING – SIC Imobiliária Fechada, S.A., da NORTESHOPPING – SIC Imobiliária Fechada, S.A., e da SMARTSECRETS – SIC Imobiliária Fechada, S.A (que resultaram da conversão em SIC de sociedades anónimas comerciais previamente existentes).

Para acompanhamento deste significativo aumento de OIC sob gestão, durante o ano de 2024 o sistema de governo da SIERRA IG foi reforçado, através de alterações realizadas na composição do Conselho de Administração e respetiva disponibilidade dos seus membros. Para adequação de meios, a SIERRA IG reforçou o número de colaboradores (que passou de 15 para 25 colaboradores no final de 2024).

Todos os OIC sob gestão da Sociedade são organismos de investimento alternativo imobiliário, fechados, de subscrição particular, sujeitos à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime da Gestão de Ativos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“RGA”) e pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2023 (“RRGA”).

No final de 2024 eram os seguintes os OIC sob gestão da Sociedade:

OIC	DATA DA CONSTITUIÇÃO	PRAZO ATUAL	Valor do ativo total	VLGF	Nº DE PARTICIPANTES	DEPOSITÁRIO
ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	26/12/2022	20 anos (termo a 26/12/2042)	134 596 802	83 058 342	2	BANKINTER
GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	28/12/2022	20 anos (termo a 28/12/2042)	157 134 424	92 528 771	2	BANKINTER
ATRIUM SALDANHA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	26/12/2022	20 anos (termo a 26/12/2042)	217 096 351	115 042 335	1	BANKINTER
CC FORUM BARREIRO - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	10/12/2018	20 anos (termo a 10/12/2038)	19 206 004	8 454 448	2	BISON BANK
VIA CATARINA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	28/12/2023	20 anos (termo a 29/12/2043)	55 310 130	30 678 454	12	MONTEPIO
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSONAE DOIS	13/07/1995	10 anos (termo a 08/01/2034)	167 181 081	164 550 496	3	Novo Banco
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE	31/07/2006	10 anos (termo a 31/07/2026)	195 313 096	191 796 174	2	BPI
CTT Imo Yield - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	04/01/2024	10 anos (termo a 04/01/2024)	133 843 868	129 832 468	6	MONTEPIO
CASCAIS SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	14/11/2024	20 anos (termo a 14/11/2044)	441 140 934	255 427 921	1	CGD
NORTESHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	21/11/2024	20 anos (termo a 21/11/2044)	672 266 012	387 769 102	1	CGD
SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	11/12/2024	6 anos (termo a 11/12/2030)	38 453 920	15 298 167	2	BISON BANK

A 31 de dezembro de 2024 estes OIC tinham um Ativo total de 2.231.542.623 Euros, ascendendo o seu Valor Líquido Global a 1.474.436.677 Euros.

Na atividade de gestão de carteiras por conta de outrem os ativos sob gestão a 31 de dezembro de 2024 ascendiam a 87.277.000 Euros.

Durante 2024 os proveitos gerados nas atividades autorizadas da Sociedade foram de 4.721.574 Euros, sendo 2.991.459 Euros provenientes da atividade de Gestão de OIC e 1.730.114 Euros da atividade de Gestão de Carteiras por conta de outrem e de Consultoria para Investimento.

As principais características das carteiras de ativos imobiliários dos 11 OIC geridos pela Sociedade no final de 2024 são as seguintes:

- ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial Arrábidashopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no distrito do Porto;
- GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial Gaiashopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no distrito do Porto;
- ATRIUM SALDANHA– SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Edifício Atrium Saldanha, localizado em Lisboa;
- CC FÓRUM BARREIRO– SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial Fórum Barreiro, localizado no Barreiro;
- VIA CATARINA– SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial Via Catarina, localizado no Porto;
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS: detém e investe essencialmente em imóveis comerciais arrendados a empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR INVESTIMENTOS SGPS, S.E, localizados em diversas localidades nacionais.;
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE: detém um conjunto de imóveis, composto por terrenos e edifícios, localizados na Maia, no distrito do Porto.
- CTT IMO YIELD -SIC FECHADA, S.A. detém um portfólio de imóveis na área do retalho e logística localizados em diversas localidades nacionais, incluindo Ilhas.
- CASCAISHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial Cascaishopping, localizado em Cascais;
- NORTESHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial Norteshopping, localizado em Matosinhos;
- SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: a atividade da Sociedade consiste no desenvolvimento de um projeto de construção e requalificação denominado “Casas da Lapa”, a desenvolver em prédios urbanos localizados na freguesia de Santos-o-Velho, Lisboa.

## 03. Perspetivas Futuras

Para o ano de 2025, a Sociedade tem como objetivo manter a gestão dos atuais OIC que tem sob gestão e dar continuidade a projetos de estruturação de novos OIC, bem como manter as atividades de Gestão de Carteiras por conta de outrem e de Consultoria para Investimento.

## 04. Balanço e demonstração de resultados

O Balanço da Sociedade reflete a atividade desenvolvida até à data de 31 de dezembro de 2024, sendo de destacar os seguintes indicadores principais:

- O seu Ativo Líquido ascende a 4.813.324 Euros (3.223.209 Euros em 31 de dezembro de 2023)
- O Passivo totaliza 2.013.386 Euros (1.720.797 Euros em 31 de dezembro de 2023).
- Os Capitais Próprios positivos ascendem a 2.799.939 Euros (1.502.412 Euros em 31 de dezembro de 2023).
- Os Proveitos ascenderam a 4.721.574 Euros (3.367.552 Euros em 31 de dezembro de 2023)
- O Resultado Operacional ascendeu a 2.226.602 Euros (924.020 Euros em 2023)
- O Resultado Líquido a 31 de dezembro de 2024 ascende a 1.697.526 Euros (723.574,50 Euros em 31 de dezembro de 2023).

## 05. Demais informação exigida por diplomas legais

### 5.1. Riscos Financeiros

O Conselho de Administração da Sociedade monitoriza a exposição da Sociedade e dos OIC que gere a riscos, existindo organização, processos e procedimentos que asseguram o cumprimento dos objetivos estabelecidos para cada tipo de risco.

O Conselho de Administração tem definidos os princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas que asseguram regras de cobertura de risco de liquidez, risco de crédito e risco de taxa de juro.

As necessidades de tesouraria são geridas pela Sociedade de uma forma adequada e oportuna, monitorizando designadamente a posição de liquidez tendo em consideração os compromissos assumidos e os requisitos prudenciais de fundos próprios a que está sujeita.

## 5.2. Política de Remunerações

A Sociedade tem definida Política de Remuneração dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização e dos titulares de funções essenciais, de acordo com a legislação aplicável, aprovada em Assembleia Geral de Acionistas.

## 5.3. Sucursais

A Sociedade não possui qualquer sucursal.

## 5.4. Negócios entre a Sociedade e os seus Administradores

A Sociedade tem definida Política de Identificação, Prevenção e Gestão de Conflitos de Interesses, na qual estão definidas as regras a observar, designadamente nas situações que envolvem o interesse dos Administradores.

No exercício de 2024 não foram concedidas autorizações para negócios entre a Sociedade e os seus Administradores, no âmbito da referida Política de Identificação, Prevenção e Gestão de Conflitos de Interesses.

Durante o exercício de 2024 não foram adquiridas nem alienadas ações próprias.

## 06. Sustentabilidade

A 31 de dezembro de 2024 os OIC geridos pela Sociedade não têm definidos nas respetivas Políticas de Investimentos, como objetivo explícito, a realização de investimentos sustentáveis, nem promovem ativamente características ambientais ou sociais nos termos, respetivamente, dos artigos 9º e 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 ("Regulamento SFDR", relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros) – enquadrando-se, por isso, no artigo 6º do Regulamento SFDR.

A Sociedade e os OIC geridos procuraram cumprir com todas as obrigações decorrentes das alterações regulatórias em matéria ESG nas mais variadas vertentes, desde logo, pela incorporação dos riscos de sustentabilidade nas decisões de investimento, bem como, no caso da Sociedade, na aprovação de Política de Investimento Responsável.

A Política de Investimento Responsável, definida pela Sociedade, visa integrar os riscos de sustentabilidade e identificar os impactos adversos da sustentabilidade nos processos de tomada de decisões de investimento. As estratégias de investimento evitam certas atividades e produtos de modo que as carteiras dos OIC sob gestão estejam alinhadas com os valores da Sociedade e das partes interessadas relevantes, coerentes com o objetivo de desenvolver uma sociedade sustentável e justa e não causem danos significativos às pessoas ou ao ambiente.

## 07. Proposta de aplicação de resultados

O resultado líquido da Sociedade no exercício de 2024 é no montante de 1.697.526,32 Euros e propõe-se que tenha a seguinte aplicação:

- Reserva Legal: 3.495,27 Euros
- Dividendos: 1.690.000,00 Euros
- Resultados Transitados: 4.031,05 Euros

## 08. Notas finais

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

Maia, 21 de março de 2025

### O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

---

Luis Filipe Mota Duarte

---

Inês Correia Drummond Borges

---

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

---

---

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

---

Marco Aurélio Lopes Nunes

---

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos  
Costa

---

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro  
Anacoreta Correia

**II.**

# **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

---

**SIERRA IG, SGOIC, S.A.**

# Demonstração da posição financeira a 31 de dezembro de 2024 e 2023

## Sierra IG, SGOIC, S.A.

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

Montantes expressos em Euro

ATIVO	Notas	31.12.2024	31.12.2023
<b>ATIVOS NÃO CORRENTES:</b>			
Ativos fixos tangíveis	4	365	1 070
Direitos de uso	14	114 979	17 384
Outros investimentos financeiros		-	677
Ativos por impostos diferidos	9	36 791	47 014
Total de ativos não correntes		<u>152 135</u>	<u>66 145</u>
<b>ATIVOS CORRENTES:</b>			
Clientes	5	366 399	63 879
Outros créditos a receber	6	953 957	1 267 208
Diferimentos	7	189 415	10 863
Caixa e depósitos bancários	3	3 151 418	1 815 114
Total de ativos correntes		<u>4 661 190</u>	<u>3 157 064</u>
Total do ativo		<u><u>4 813 324</u></u>	<u><u>3 223 209</u></u>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital social	8	250 000	250 000
Outros instrumentos de capital próprio	8	100 000	100 000
Reserva legal	8	46 505	10 326
Outras reservas	8	418 203	418 203
Resultados transitados	8	287 705	309
Resultado líquido do exercício	8	1 697 526	723 574
Total do capital próprio		<u>2 799 939</u>	<u>1 502 412</u>
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Credores de locações de longo prazo	14	89 172	17 475
Outras dívidas a pagar	12	80 222	78 896
Total de passivos não correntes		<u>169 394</u>	<u>96 371</u>
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Credores de locações de curto prazo	14	27 421	-
Fornecedores	11	268 544	74 495
Estado e outros entes públicos	13	121 282	119 366
Outras dívidas a pagar	12	1 426 745	1 430 565
Total de passivos correntes		<u>1 843 992</u>	<u>1 624 426</u>
Total do passivo		<u>2 013 386</u>	<u>1 720 797</u>
Total do passivo e capital próprio		<u><u>4 813 324</u></u>	<u><u>3 223 209</u></u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração da posição financeira do período findo em 31 de dezembro de 2024.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Demonstração de resultados por naturezas dos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

## Sierra IG, SGOIC, S.A.

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA

### DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO 2024 E 2023

Montantes expressos em Euro

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31.12.2024	31.12.2023
Vendas e serviços prestados	15	4 721 574	3 367 552
Fornecimentos e serviços externos	16	(632 848)	(1 029 674)
Gastos com o pessoal	17	(1 830 435)	(1 396 086)
Outros rendimentos operacionais	18	4 101	6 482
Outros gastos operacionais	19	(14 442)	(15 392)
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>2 247 951</b>	<b>932 882</b>
Gastos de depreciações e amortizações	4 e 14	(21 349)	(8 862)
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>2 226 602</b>	<b>924 020</b>
Juros e gastos similares suportados	14 e 20	(3 569)	(112)
Juros e rendimentos similares obtidos	20	20 837	-
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>2 243 871</b>	<b>923 908</b>
Imposto sobre o rendimento	10	(546 345)	(200 334)
<b>Resultado depois de impostos</b>		<b>1 697 526</b>	<b>723 574</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>1 697 526</b>	<b>723 574</b>

O anexo faz parte integrante desta demonstração dos resultados por natureza do período findo em 31 de dezembro de 2024.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Demonstração de Fluxos de caixa dos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

## Sierra IG, SGOIC, S.A.

### DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

	NOTAS	2024	2023
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Recebimentos de clientes		4 767 546	2 272 454
Pagamentos a fornecedores		(1 120 284)	(476 631)
Pagamentos ao pessoal		(1 861 951)	(1 088 202)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		<b>1 785 311</b>	<b>707 621</b>
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(5 064)	(47 042)
Outros recebimentos/pagamentos		(19 447,00)	(108 476)
<b>Fluxos das atividades operacionais [1]</b>		<b>1 760 800</b>	<b>552 103</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Propriedade de Investimento		(677)	(821)
Investimentos financeiros		(20 254)	(239)
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Propriedades de Investimento e ativos fixos tangíveis		-	20
Investimentos financeiros		-	425
<b>Fluxos das atividades de investimento [2]</b>		<b>(20 931)</b>	<b>(615)</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Juros e gastos similares		(3 569)	(112)
Dividendos		(400 000)	(148 000)
<b>Fluxos das atividades de financiamento [3]</b>		<b>(403 569)</b>	<b>(148 112)</b>
<b>Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]</b>		<b>1 336 300</b>	<b>403 376</b>
Efeito das diferenças de câmbio		-	-
Caixa e seus equivalentes no início do período	3	1 815 118	801 075
Efeitos de caixa e seus equivalentes provenientes da fusão	3	-	610 667
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3	3 151 418	1 815 118

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2024.

□ Contabilista Certificado

□ Conselho de Administração

# Demonstração das alterações no capital próprio dos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Sierra IG, SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS PERÍODOS FINDOS

EM 31 DEZEMBRO 2024 E 2023

Montantes expressos em Euro

	Notas	Capital social	Outros instrumentos de capital próprio	Reserva legal	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
Posição em 1 de janeiro de 2023		250 000	100 000	-	-	(47 872)	206 507	508 635
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2022								
Transferência para resultados transitados		-	-	-	-	48 181	(48 181)	-
Transferência para reserva legal		-	-	10 326	-	-	(10 326)	-
Dividendos distribuídos		-	-	-	-	-	(148 000)	(148 000)
Alterações no período								
Aumento/diminuição do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	-	-	-	-
Imposto diferido associado ao aumento/(diminuição) do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	-	-	-	-
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		-	-	-	418 203	-	-	418 203
		-	-	10 326	418 203	48 181	(206 507)	270 203
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	723 574	723 574
Resultado integral		-	-	-	-	-	723 574	723 574
Operações com detentores de capital no período								-
Outros		-	-	-	-	(0)	-	(0)
Posição em 31 dezembro 2023		250 000	100 000	10 326	418 203	309	723 574	1 502 412
Posição em 1 de janeiro de 2024		250 000	100 000	10 326	418 203	309	723 574	1 502 412
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2023								
Transferência para resultados transitados		-	-	-	-	287 395	(287 395)	-
Transferência para reserva legal		-	-	36 179	-	-	(36 179)	-
Dividendos distribuídos		-	-	-	-	-	(400 000)	(400 000)
Alterações no período								
Aumento/diminuição do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	-	-	-	-
Imposto diferido associado ao aumento/(diminuição) do justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura		-	-	-	-	-	-	-
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		-	-	36 179	-	287 395	(723 574)	(400 000)
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	1 697 526	1 697 526
Resultado integral		-	-	-	-	-	1 697 526	1 697 526
Operações com detentores de capital no período								-
Outros		-	-	-	-	0	-	0
Posição em 31 dezembro 2024		250 000	100 000	46 505	418 203	287 705	1 697 526	2 799 939

O anexo faz parte integrante desta demonstração das alterações no capital próprio do período findo em 31 de dezembro de 2024.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

# Demonstração do rendimento integral dos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Sierra IG, SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL  
DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO 2024 E 2023

Montantes expressos em Euro

---

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado líquido do período		1 697 526	723 574
Total rendimento integral do período		<u>1 697 526</u>	<u>723 574</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração do rendimento integral do período findo em 31 de dezembro de 2024.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**III.**

# **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

---

**SIERRA IG, SGOIC, S.A.**

# 1. Introdução

A Sierra IG, SGOIC, S.A. ("Empresa"), é uma sociedade anónima, com sede em Lugar do Espido - Via Norte, na Maia, constituída em 30 de setembro de 2021, após autorização concedida pela CMVM em 23 de setembro de 2021, e que tem como objeto social a administração de um ou mais organismos de investimento imobiliário e organismos de investimento em capital de risco, a gestão individual de patrimónios imobiliários em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de carteiras por conta de outrem e ainda a prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos e análises relativos ao mercado, nos termos permitidos às sociedades gestoras de organismos de investimento imobiliário e de organismos de investimento em capital de risco. A Empresa pode participar, nos termos da lei, em agrupamentos complementares de empresas e em agrupamentos europeus de interesses económico e, bem assim, subscrever ou adquirir participações em sociedades de direito nacional ou estrangeiro, qualquer que seja o respetivo objeto, dentro dos limites legais, e ainda que sujeitas a leis especiais.

Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa gere onze Organismos de Investimento Coletivo (OIC):

**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS:** Constituído a 13 de julho de 1995, o prazo atual do OIC é de 10 anos, com termo a 8 de janeiro de 2034, podendo este prazo ser prorrogado por períodos não superiores a 10 anos. O OIC é um Fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, que investe essencialmente em imóveis comerciais arrendados a empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR INVESTIMENTOS SGPS, S.E..

**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE:** Constituído a 31 de julho de 2006, o prazo atual do OIC é de 10 anos, com termo a 31 de julho de 2026, podendo este prazo ser prorrogado por períodos não superiores a 10 anos. O OIC é um Fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular com menos de 5 participantes, que investe essencialmente num conjunto de imóveis localizados na Maia, que o Fundo detém desde a sua constituição, composto por terrenos e edifícios.

**CC Fórum Barreiro - Sic Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 10 de dezembro de 2018, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente detém o Centro Comercial Fórum Barreiro, localizado no Barreiro.

**Atrium Saldanha – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 26 de dezembro de 2023, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente detém o Edifício Atrium Saldanha, localizado em Lisboa.

**Arrábidasshopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 26 de dezembro de 2023, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente detém o Centro Comercial Arrábidasshopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no distrito do Porto.

**Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 28 de dezembro de 2023, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente detém o Centro Comercial Gaiashopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no distrito do Porto.

**Via Catarina – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 28 de dezembro de 2024, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente detém o Centro Comercial Via Catarina, localizado no Porto.

**CTT Imo Yield – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 4 de janeiro de 2024, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 10 anos, a contar da data da constituição, automaticamente prorrogável por sucessivos períodos de 10 anos até perfazer 50 anos. Este organismo investe exclusivamente em ativos imobiliários, destacando-se, entre as suas atividades, a exploração onerosa de imóveis pertencentes à rede dos CTT, realizada em parceria com o Grupo CTT, bem como a exploração onerosa ou venda de outros imóveis que não estejam integralmente destinados a essa rede, podendo estes ser transacionados junto de terceiros.

**Norteshopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 21 de novembro de 2024, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, a contar da data da constituição, automaticamente prorrogável por sucessivos períodos de 10 anos até perfazer 50 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, onde, nomeadamente, detém o Centro Comercial Norteshopping, localizado em Matosinhos.

**Cascaishopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 14 de novembro de 2024, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, a contar da data da constituição, automaticamente prorrogável por sucessivos períodos de 10 anos até perfazer 50 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, onde, nomeadamente, detém o Centro Comercial Cascaishopping, localizado em Cascais.

**Smartsecrets – SIC Imobiliária Fechada, S.A.:** Constituído a 11 de dezembro de 2024, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 6 anos, a contar da data da constituição e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, onde, nomeadamente, detém imóveis com vista ao desenvolvimento de um projeto de construção e requalificação denominado “Casas da Lapa”, localizado em Lisboa.

A Empresa, à data de 31 de dezembro 2024, dispunha de 25 colaboradores (excluindo os órgãos de administração), sendo alguns serviços administrativos e técnicos assegurados contratualmente pela Sierra Portugal S.A..

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

## 2. Principais políticas contabilísticas

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

### 1.1 Bases de apresentação

O Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade de a Empresa operar em continuidade tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra, incluindo acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras, disponível sobre o futuro. Em resultado da avaliação efetuada, o Conselho de Administração concluiu que a Empresa dispõe de recursos adequados para manter as atividades, não havendo intenção de cessar as atividades no curto prazo, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras reportadas a 31 de dezembro de 2024 foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos mantidos de acordo com os princípios consagrados nas Normas Internacionais de Contabilidade previstas em legislação da União Europeia.

### Novas normas contabilísticas e seu impacto nas demonstrações financeiras anexas

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício iniciado em 1 de janeiro de 2024:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emendas à norma IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras: -Classificação de passivos como correntes e não correntes; -Diferimento da data de aplicação; -Passivos não correntes com covenants	Estas emendas publicadas pelo IASB clarificam a classificação dos passivos como correntes e não correntes, analisando as condições contratuais existentes à data de reporte. A emenda relativa a passivos não correntes com covenants clarificou que apenas as condições que devem ser cumpridas antes ou na data de referência das demonstrações financeiras relevam para efeitos da classificação como corrente / não corrente. A data de aplicação das emendas foi adiada para 1 de janeiro de 2024.	01/jan/24
Emenda à norma IFRS 16 – Locações – Passivo de locação numa transação de venda e relocação	Esta emenda publicada pelo IASB clarifica como um vendedor locatário contabiliza uma transação de venda e relocação que cumpre os critérios da IFRS 15 para ser classificada como venda.	01/jan/24
Emenda às normas IAS 7 – Demonstrações dos Fluxos de Caixa - e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações – Supplier Finance Arrangements	Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2023 incluem requisitos de divulgação adicional de informação qualitativa e quantitativa sobre acordos de financiamento de fornecedores	01/jan/24

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, decorrente da adoção das emendas acima referidas.

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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à IAS 21 – Os efeitos de alterações em taxas de câmbio – Lack of exchangeability	Esta emenda publicada pelo IASB em agosto de 2023 define a abordagem para avaliar se uma moeda pode ou não ser trocada por outra moeda. Caso se conclua que a moeda não pode ser trocada por outra, indica como se determina a taxa de câmbio a aplicar e as divulgações adicionais necessárias.	01/jan/25

Estas normas e emendas, apesar de aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia, não foram adotadas pela Empresa em 2024, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. Não se estima que da futura adoção das referidas emendas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras.

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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda a IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2024 incluem alterações decorrentes dos resultados do processo de revisão de pós-implementação da IFRS 9 efetuado pelo IASB.	01/jan/26
Emenda à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos relacionados com eletricidade dependente da natureza	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2024 inclui guidance e divulgações adicionais relacionadas com contratos de fornecimento de eletricidade provenientes de energias renováveis, bem como possibilidade de designar esses contratos como instrumentos de cobertura se cumprirem determinados requisitos.	01/jan/26
Melhoramentos anuais das normas internacionais de relato financeiro (volume 11)	Corresponde essencialmente a emendas nas normas IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7.	01/jan/26
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras	Esta norma substitui a norma IAS 1, inclui requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras para as entidades que reportam de acordo com IFRS.	01/jan/27
IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Esta norma permite que uma subsidiária elegível possa optar por divulgações reduzidas nas suas demonstrações financeiras preparadas em IFRS.	01/jan/27

Estas normas não foram ainda adotadas (“endorsed”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Relativamente a estas normas e interpretações, emitidas pelo IASB mas ainda não aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia, não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

## 1.2 Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis são inicialmente registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer gastos diretamente atribuíveis às atividades necessárias para colocar os ativos na localização e condição necessárias para operarem de forma pretendida.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o ativo se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

## 1.3 Ativos e Passivos Financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são reconhecidos na demonstração da posição financeira quando a Empresa se torna parte das correspondentes disposições contratuais.

Os ativos financeiros são inicialmente registados pelo seu valor de aquisição, que é o justo valor, incluindo despesas de transação, exceto no caso dos ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados em que as despesas de transação são imediatamente registadas em resultados.

A Empresa desreconhece ativos financeiros quando: (i) os direitos contratuais aos seus fluxos de caixa expiram; (ii) transfere para outra entidade os riscos e benefícios significativos associados à posse dos mesmos ou; (iii) não obstante tenha retido parte mas não substancialmente os riscos e benefícios significativos, e tenha transferido o controlo sobre os mesmos.

A Empresa desreconhece passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados;
- Ativos financeiros detidos até à maturidade;
- Contas a receber;
- Ativos financeiros disponíveis para venda.

Os ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados respeitam essencialmente aos instrumentos financeiros derivados. A mensuração subsequente destes ativos financeiros é feita pelo justo valor, registado por contrapartida de resultados exceto se os mesmos reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura.

Os ativos financeiros detidos até à maturidade são os ativos financeiros com maturidade fixada e em relação aos quais a Empresa tem intenção e capacidade de manter até essa data. No caso concreto da Empresa à data de 31 de dezembro de 2024 e 2023, não existem ativos financeiros a classificar nesta categoria.

As contas a receber são originadas no decurso normal das operações da Empresa, em relação aos quais não existe intenção de os negociar. Classificam-se nesta categoria as contas a receber de clientes e outras contas a receber, e os depósitos bancários.

Os ativos financeiros disponíveis para venda são os ativos financeiros que não sejam de classificar em nenhuma das categorias anteriores. À data destas demonstrações financeiras não existem ativos financeiros a classificar nesta categoria.

Os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- Passivos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados;
- Outros passivos financeiros.

Os passivos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados, correspondem unicamente aos instrumentos financeiros derivados. A mensuração subsequente destes passivos financeiros é feita pelo justo valor, registado por contrapartida de resultados, exceto se reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura.

Os outros passivos financeiros correspondem aos restantes passivos financeiros que não sejam de classificar na categoria anterior. Classificam-se nesta categoria as outras contas a pagar, incluindo acionistas, e as contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar. A mensuração subsequente destes passivos financeiros é feita pelo custo amortizado de acordo com o método do juro efetivo.

#### **a) Clientes e outras contas a receber**

As contas a receber de clientes e outras contas a receber são registadas ao custo amortizado, deduzido de eventuais perdas de imparidade. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

#### **b) Fornecedores e outras contas a pagar**

As dívidas a fornecedores e outras contas a pagar a terceiros são registadas ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes passivos financeiros não difere do valor nominal.

#### **c) Caixa e depósitos bancários**

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e depósitos bancários" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários, depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria, vencíveis a menos de três meses, e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante.

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

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa, a rubrica de “Caixa e depósitos bancários”, compreende também os descobertos bancários incluídos na posição financeira na rubrica de “Financiamentos obtidos”.

#### 1.4 Locações

Os contratos de locação são classificados como: (i) locações financeiras se através deles forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse; e como (ii) locações operacionais se através deles não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse.

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

#### **Locações em que a Empresa age como locatária**

Os ativos fixos tangíveis adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são contabilizados pelo método financeiro, reconhecendo-se o ativo adquirido e as dívidas pendentes de liquidação de acordo com o plano financeiro contratual. Adicionalmente, os juros incluídos no valor das rendas e as amortizações do ativo fixo tangível são reconhecidos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

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

#### 1.5 Provisões

As provisões são reconhecidas, quando e somente quando, a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um evento passado e seja provável que para a resolução dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado. As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

#### 1.6 Ativos e passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras. Os passivos contingentes são divulgados no Anexo, exceto se a possibilidade de existir um exfluxo de recursos englobando benefícios económicos futuros for remota.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas divulgados no Anexo quando é provável a existência de um influxo económico futuro.

#### 1.7 Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do exercício é calculado com base nos resultados tributáveis da Empresa e considera a tributação diferida.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis (os quais diferem dos resultados contabilísticos) de acordo com as regras fiscais em vigor no local da sede da Empresa.

Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade de balanço e refletem as diferenças temporárias entre o montante dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os seus respetivos montantes para efeitos de tributação.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e anualmente avaliados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que esteja formal ou substancialmente emitida à data de relato.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para a sua utilização, ou nas situações em que existam diferenças temporárias tributáveis que compensem as diferenças temporárias dedutíveis no período da sua reversão. À data de cada relato é efetuada uma revisão desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura.

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

#### 1.8 Classificação da demonstração da posição financeira

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

#### 1.9 Rédito e especialização dos exercícios

A Empresa cobra aos OIC que gere uma Comissão de Gestão que se destina a remunerar a Empresa pela gestão dos OIC. Esta Comissão de Gestão é cobrada mensalmente nas condições definidas nos Regulamentos de Gestão de cada OIC (Nota 15).

A Empresa cobra ainda comissões por serviços prestados relativos a consultoria para investimento a empresas do Grupo Sonae Sierra, inerentes à gestão ou desenvolvimento de ativos imobiliários e/ou respetivos veículos de detenção. Adicionalmente, a Empresa cobra comissões pelo exercício da atividade de gestão discricionária e individualizada de carteiras, ao veículo Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A..

Os rendimentos e gastos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Nas rubricas de “Outros ativos financeiros” e “Outros passivos financeiros”, são registados os rendimentos e gastos imputáveis ao exercício corrente e cuja liquidação ou recebimento apenas ocorrerá em exercícios futuros, bem como os valores pagos e os recebidos que já ocorreram à data de relato, mas que respeitam a exercícios futuros, os quais serão imputados aos resultados do exercício económico correspondente.

#### 1.10 Benefícios dos empregados

Os benefícios dos empregados classificam-se em:

##### a) Benefícios de curto prazo

Os benefícios de curto prazo incluem salários, contribuições para a segurança social, participação nos lucros e gratificações (pagas dentro dos 12 meses).

O gasto relativo a participações nos lucros e/ou gratificações é relevado dentro do período em que o trabalhador prestou o seu contributo (desde que exista uma obrigação presente, lega/constructiva e que a mesma possa ser mensurada com fiabilidade).

##### b) Benefícios de cessação

Resultam de benefícios pagos em consequência da decisão da Empresa cessar o contrato de um colaborador antes da data normal de reforma, ou da decisão de um empregado de aceitar a saída voluntária em troca desses benefícios.

##### c) Outros benefícios

A Política de Remuneração dos membros dos órgãos de administração e fiscalização e dos titulares de funções essenciais definida pela Empresa prevê a atribuição de remuneração variável cujo pagamento, em parte, é diferido por um período de 3 anos após a sua atribuição.

Estas remunerações variáveis diferidas são reconhecidas linearmente na demonstração de resultados, pelo montante que foi atribuído e que é ajustado anualmente nos termos definidos na Política.

#### 1.11 Saldos e transações expressos em moeda estrangeira

As transações em divisas que não Euro são registadas às taxas de câmbio em vigor na data da transação.

Em cada data de relato, os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Euro utilizando as taxas de câmbio vigentes naquela data.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data da

posição financeira, são registados como rendimentos e gastos na demonstração dos resultados do exercício.

#### 1.12 Política de gestão de risco

No desenvolvimento da sua atividade a Empresa encontra-se exposta a uma variedade de riscos: risco de mercado, risco de taxa de juro, risco de liquidez, risco operacional, risco de crédito, risco de contraparte, risco de *compliance* e risco de reputação. A Política de Gestão de Riscos da Empresa destina-se a definir e implementar os mecanismos, processos e técnicas adequados e eficazes a fim de identificar, medir, gerir e acompanhar a todo o momento os riscos a que os organismos de investimento coletivo que a Empresa gere estão ou podem vir a estar expostos e aqueles que a Empresa está exposta pela sua atividade, bem como assegurar a conformidade com os limites em matéria de gestão de riscos.

O Conselho de Administração da Sierra IG, SGOIC, S.A. monitoriza a exposição da Empresa a riscos, existindo organização, processos e procedimentos que asseguram o cumprimento dos objetivos estabelecidos para cada tipo de risco.

A Política de Gestão de Riscos da Empresa tem como objetivos essenciais, assegurar a implementação da estratégia e o cumprimento dos objetivos da Empresa; assegurar, de modo apropriado, a compreensão da natureza e da magnitude de todos os riscos subjacentes à atividade desenvolvida pela Empresa; assegurar a identificação, avaliação, acompanhamento e controlo de todos os riscos materiais a que a Empresa se encontra exposta, interna e externamente, assegurando a sua manutenção dentro dos limites definidos por esta, de forma a que não afetem a sua situação financeira; influenciar ativamente todas as tomadas de decisão do órgão de administração; e contribuir para uma cultura de risco sã e prudente que reflita o conhecimento e a sua capacidade de gerar comportamentos congruentes nesta matéria.

As necessidades de tesouraria são geridas pela Empresa, que de uma forma adequada e oportuna, gere os excessos e défices de liquidez.

#### 1.13 Julgamentos e estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram utilizadas estimativas que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como as quantias reportadas de rendimentos e gastos durante o período de reporte.

As estimativas foram determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso e bem assim na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram considerados nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras, serão corrigidas em resultados de forma prospetiva, conforme disposto pela IAS 8.

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

## 1.14 Eventos subsequentes

Os eventos após a data da posição financeira que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data da posição financeira são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data da posição financeira que proporcionem informação sobre condições que ocorram após aquela data são divulgados no anexo às demonstrações financeiras se materiais.

### 3. Caixa e depósitos bancários

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

A rubrica de “Caixa e depósitos bancários” em 31 de dezembro de 2024 e 2023 detalha-se conforme se segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Caixa	2	2
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	1 151 416	1 315 112
Depósitos a prazo	2 000 000	500 000
Total caixa e seus equivalentes	3 151 418	1 815 114
Total caixa e depósitos bancários	3 151 418	1 815 114

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

### 4. Ativos fixos tangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os movimentos ocorridos na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas amortizações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

		31.12.2024							
		Edifícios e outras construções	Equipamen to básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativ o	Ferramentas e utensílios	Outros ativos fixos	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
<b>Ativo</b>									
	Saldo inicial	-	-	-	4 368	-	-	-	4 368
	Aquisições	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alienações	-	-	-	-	-	-	-	-
	Saldo final	-	-	-	4 368	-	-	-	4 368
Depreciações acumuladas e perdas por imparidades									
	Saldo inicial	-	-	-	(3 298)	-	-	-	(3 298)
	Depreciações do período	-	-	-	(705)	-	-	-	(705)
	Saldo final	-	-	-	(4 003)	-	-	-	(4 003)
	<b>Ativos líquidos</b>	-	-	-	<b>365</b>	-	-	-	<b>365</b>
		31.12.2023							
		Edifícios e outras construções	Equipamen to básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativ o	Ferramentas e utensílios	Outros ativos fixos	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
<b>Ativo</b>									
	Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	-	-
	Efeito da fusão da sociedade (Nota 1)	-	-	-	882	-	-	-	882
	Aquisições	-	-	-	821	-	-	-	821
	Alienações	-	-	-	2 665	-	-	-	2 665
	Saldo final	-	-	-	4 368	-	-	-	4 368
Depreciações acumuladas e perdas por imparidades									
	Depreciações do período	-	-	-	(633)	-	-	-	(633)
	Alienações	-	-	-	(2 665)	-	-	-	(2 665)
	Saldo final	-	-	-	(3 298)	-	-	-	(3 298)
	<b>Ativos líquidos</b>	-	-	-	<b>1 070</b>	-	-	-	<b>1 070</b>

O saldo de 365 Euros dizem respeito a equipamento informático.

As depreciações do exercício, no montante de 705 Euros, calculadas de acordo com o descrito na Nota 1.2, foram registadas na rúbrica de demonstração dos resultados “Gastos de depreciação e amortizações”.

## 5. Clientes

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2024	31.12.2023
Sierra Portugal ("SP") (Nota 21)	42	63 620
OICs sob gestão	366 114	
Outros	244	259
<b>Total</b>	<b>366 399</b>	<b>63 879</b>

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

	31.12.2024	31.12.2023
Não vencido	-	-
Vencido mas não ajustado (Nota 17)		
0-30 dias	350 114	63 635
30-90 dias	16 042	-
+ 90 dias	244	244
<b>Total</b>	<b>366 399</b>	<b>63 879</b>

## 6. Outros créditos a receber

Em 31 de dezembro de 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Corrente</b>		
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Trabalhos especializados	-	1 100 809
Comissões	847 251	-
Outros	3 550	31 666
	<b>850 801</b>	<b>1 132 475</b>
Outros devedores		
Pessoal	16 126	4 548
Adiantamento a fornecedores	13 084	86 511
Outros	73 946	43 674
	<b>103 156</b>	<b>134 733</b>
	<b>953 957</b>	<b>1 267 208</b>

A rubrica "Trabalhos Especializados", em 2023, incluía 1.100.809 Euros relativos a rendimentos de Comissão de Estruturação, conforme mencionado na nota 15.

De acordo com a informação constante do balanço da Empresa, a antiguidade dos saldos de “Outros créditos a receber” é a seguinte:

	31.12.2024	31.12.2023
Não vencido	793 341	1 132 475
Vencido mas não ajustado		
0-30 dias	9 833	16 369
30-90 dias	33 014	80 243
+ 90 dias	117 769	38 121
	160 616	134 733
	953 957	1 267 208

## 7. Diferimentos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2024	31.12.2023
Ativos Correntes		
Serviços de terceiros	188 995	1 933
Seguros	420	8 930
	189 415	10 863

A rubrica Diferimentos inclui 134.920 Euros relativos a uma prestação de serviços relacionada com uma ferramenta de prevenção de branqueamento de capitais e financiamento ao terrorismo.

## 8. Instrumentos de capital próprio

### Capital subscrito

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, está representado por 50.000 ações ordinárias de 5,00 Euro, cada uma, e é detido na sua totalidade pela Sierra Investments SGPS, S.A.

### Reserva legal

De acordo com a legislação em vigor, pelo menos 5% do resultado líquido anual se positivo, tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente 20% do capital. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

### Outras Reservas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi registada uma reserva no montante de 418.203 Euros, pela fusão por incorporação da SIERRAGEST – Gestão de Fundos, SGOIC, S.A.

Aplicação de resultados

Por deliberação da Assembleia Geral realizada a 28 de março de 2024, a aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2023, teve a seguinte aplicação:

Resultados transitados	287 396
Reserva legal	36 179
Dividendos	400 000
	<u>723 575</u>

Resultado líquido do período

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica de resultado líquido do período tem a seguinte decomposição:

Resultado realizado	1 697 526
	<u>1 697 526</u>

Relativamente ao resultado líquido positivo apurado no exercício de 2024, no montante de 1.697.524 Euros, o Conselho de Administração propõe para aprovação em Assembleia Geral a seguinte aplicação:

Resultados transitados	4 031
Reserva legal	3 495
Dividendos	1 690 000
	<u>1 697 526</u>

## 9. Impostos diferidos

O detalhe dos ativos e passivos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram é como segue:

	Ativos por impostos diferidos	
	31.12.2024	31.12.2023
Prémios Diferidos	36 791	47 014
	<u>36 791</u>	<u>47 014</u>

O movimento ocorrido nos ativos e passivos por impostos diferidos (saldo líquido) no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foi como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	47 014	-
Efeito por via de fusão da sociedade	-	15 191
Efeitos em resultados		
Prémios diferidos	(10 223)	31 823
Saldo final	<u>35 791</u>	<u>47 014</u>

## 10. Imposto sobre o rendimento

Em resultado das alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014 de 31 de dezembro, que alterou o artigo 87.º do Código do IRC, a partir de 2015 inclusive, a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas foi fixada em 21%.

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

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

O gasto com impostos sobre o rendimento em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é detalhado conforme se segue:

	2024	2023
Imposto corrente	536 122	232 157
Imposto diferido	10 223	(31 823)
	<u>546 345</u>	<u>200 334</u>

A reconciliação numérica entre o gasto de imposto e o produto do lucro tributável pela taxa de imposto é como segue:

	2024	2023
Resultado antes de imposto	2 243 871	923 908
Outros	4 533	3 513
Rendimentos não tributáveis:		
Diferença entre a mais e menos valia contabilística/fiscal		10
Benefícios Fiscais	(45 940)	(9 560)
Outros	(50 369)	87 663
Lucro tributável(+)/Prejuízo fiscal(-)	<u>2 152 095</u>	<u>1 005 534</u>
Matéria coletável	2 152 095	1 005 534
Taxa de imposto sobre o rendimento em Por:	<u>21,00%</u>	<u>21,00%</u>
	451 940	211 162
Insuficiência de estimativa de imposto do an	2 634	
Derrama	32 470	15 082
Derrama estadual	19 939	
Tributação autónoma	<u>29 140</u>	<u>5 913</u>
	<u>536 122</u>	<u>232 157</u>
Impostos diferidos ativos/passivos que resultam de diferenças temporárias:		
Prémio diferido	<u>10 223</u>	<u>(31 823)</u>
Imposto diferido	<u>10 223</u>	<u>(31 823)</u>
Taxa efetiva de imposto	24,35%	21,68%

## 11. Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2024	31.12.2023
Fornecedores	<u>268 544</u>	<u>74 495</u>
	<u>268 544</u>	<u>74 495</u>

Em 31 de dezembro de 2024 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades da Empresa. Em 31 de dezembro de 2024, o Conselho de Administração entende que o valor contabilístico destas dívidas corresponde aproximadamente ao seu justo valor.

De acordo com a informação constante do balanço da Empresa, os saldos de "Fornecedores" apresentam os seguintes prazos de vencimento:

	31.12.2024	31.12.2023
Vencido mas não ajustado	268 544	74 495
0-90 dias	256 770	74 495
90-180 dias	3 513	2 081
+180 dias	8 261	12 668
	<u>268 544</u>	<u>74 495</u>

## 12. Outras dívidas a pagar

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2024	31.12.2023
Não corrente:		
Gastos com pessoal a liquidar	80 222	78 895
	<u>80 222</u>	<u>78 896</u>
Corrente:		
Credores por acréscimos de gastos		
Serviços de terceiros a liquidar	61 416	626 908
Gastos com o pessoal a liquidar	586 866	564 255
Outros	7 867	3 903
	<u>656 149</u>	<u>1 195 066</u>
Outros credores		
Fornecedores de investimento		
Gastos com pessoal	4 647	3 028
Out. Empresas do grupo - imposto consolidado	765 645	232 157
Outros	304	314
	<u>770 596</u>	<u>235 499</u>
	<u>1 426 745</u>	<u>1 430 565</u>
	<u>1 506 967</u>	<u>1 509 461</u>

A rubrica “serviços de terceiros a liquidar” em 31 de dezembro 2024 e 2023, no montante de 61.416 Euros e 626.908 Euros, respetivamente, respeita a despesas diversas resultantes da atividade da empresa.

Conforme referido nas Principais Políticas Contabilísticas, a Empresa atribui a alguns quadros superiores remunerações, associadas ao desempenho, as quais serão pagas diferidamente e desde que os colaboradores em causa se encontrem nessa data ainda a trabalhar para a Empresa. Em 31 de dezembro de 2024, a rúbrica “Gastos com pessoal a liquidar” em credores por acréscimos de gastos inclui o montante de 171.122 Euros.

Os valores atribuídos serão, em cada um dos períodos posteriores à respetiva atribuição e até à data do correspondente pagamento, ajustados em função do definido na Política de Remuneração dos membros dos órgãos de administração e fiscalização e dos titulares de funções essenciais da Empresa. Os eventuais ajustes posteriores que daí decorram são registados no exercício em que a variação ocorra.

O imposto sobre o rendimento do exercício é calculado com base no resultado tributável da Empresa de acordo com as regras fiscais em vigor em Portugal.

A Empresa está incluída no grupo de empresas dominado pela Sonae, S.G.P.S., S.A. e tributado de acordo com o Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades, pelo que consequentemente os saldos apurados de imposto a pagar ou a receber são incluídos na rubrica de balanço do passivo ou ativo na rubrica “Out. Empresas do Grupo – imposto consolidado”. Em 2024 foi apurado o imposto a pagar de 546.345 Euros e de 200.334 Euros em 2023, sendo que este último ainda não foi liquidado.

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

	31.12.2024	31.12.2023
N+1	1 426 745	1 430 565
N+2 e seguintes	80 222	78 896
	<u>1 506 967</u>	<u>1 509 461</u>

## 13. Estado e outros entes públicos

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2021 a 2024 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

A Empresa encontra-se incluída no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (“RETGS”) em que a sociedade dominante é a Sonae, S.G.P.S., S.A. Nesse sentido, a sua estimativa de imposto sobre o rendimento foi calculada individualmente, tendo-se, contudo, em consideração os efeitos fiscais, nomeadamente a utilização de prejuízos fiscais apurados individualmente, derivados do facto de a Empresa se encontrar abrangida pelo RETGS. Por outro lado, procedeu-se, igualmente, à transferência da estimativa de imposto sobre o rendimento e dos fluxos financeiros de retenções na fonte para a empresa dominante (Nota 10).

Nos termos do artigo 88.º do Código de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas a Empresa encontra-se sujeita adicionalmente a tributação autónoma sobre um conjunto de despesas às taxas previstas no artigo mencionado.

Em 31 de dezembro de 2024 a rubrica de Estado e outros entes públicos classificada como corrente apresentava a seguinte composição:

	31.12.2024	31.12.2023
	Passivo	Passivo
Retenções na fonte efetuadas a terceiros	56 660	19 533
Imposto sobre o valor acrescentado	18 174	70 989
Outros		
Imposto Selo	13 466	4 275
Segurança Social	32 982	24 569
	<u>121 282</u>	<u>119 366</u>

O Conselho de Administração da Empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024.

## 14. Direitos de uso

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o movimento ocorrido no valor dos direitos de uso, bem como nas respetivas amortizações, foi o seguinte:

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Ativo Bruto</b>		
Saldo inicial	79 291	79 291
Adições	118 238	-
Abate	54 302	-
Saldo final	<u>143 227</u>	<u>79 291</u>
<b>Amortizações e perdas por imparidade acumuladas:</b>		
Saldo inicial	61 907	53 678
Amortização do exercício	20 644	8 229
Abate	54 302	-
Saldo final	<u>28 248</u>	<u>61 907</u>
<b>Valor líquido de Direito de uso</b>	<u>114 979</u>	<u>17 384</u>
	31.12.2024	31.12.2023
Amortização de ativos de direito de uso	20 644	8 229
Juros suportados em crédito de locação	3 569	112
<b>Total de gastos com Direito de uso</b>	<u>24 212</u>	<u>8 340</u>

À data do balanço a Empresa é locatária em contratos de ativos por direito de uso, que se desdobram da seguinte forma:

	<u>31.12.2024</u>
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>	
Credores de locações de longo prazo	89 172
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>	
Credores de locações de curto prazo	<u>27 421</u>
	<u><b>116 593</b></u>

## 15. Rédito e comissões

Pelo exercício da atividade de gestão e administração dos Organismos de Investimento Coletivo a Empresa cobra mensalmente:

### Comissão de Gestão

- Aos OICs Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE, Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS e Atrium Saldanha – SIC Imobiliária Fechada, S.A., uma Comissão de Gestão calculada com base numa taxa anual nominal de 0,25% sobre o valor líquido global dos OICs;
- Aos OICs Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. e Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A., uma Comissão de Gestão calculada com base numa taxa anual nominal de 0,02% sobre o valor líquido global do património dos OICs, sujeita a um valor anual mínimo de 50.000 Euros;
- Ao OIC Via Catarina – SIC Imobiliária Fechada, S.A., uma Comissão de Gestão calculada com base numa taxa anual nominal de 0,50% sobre o valor dos ativos imobiliários do OIC, acrescido de um valor anual de 75.000 Euros;
- Aos OIC Norteshopping- SIC Imobiliária Fechada, S.A. e Cascaishopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A., uma Comissão de Gestão calculada com base numa taxa anual nominal de 0,52% sobre o valor total dos ativos imobiliários do OIC, determinado com referência ao último mês de dezembro, acrescido de um valor anual de 220.000 Euros;
- Ao OIC CTT Imo Yield, S.A. uma Comissão correspondente à soma das seguintes comissões:
  - Comissão Societária: uma anualidade de 75.000,00 Euros, atualizada anualmente por aplicação da taxa de inflação aplicável.
  - Comissão de Gestão: trimestralmente, uma C.G. correspondente à soma de (i) 0,45% ao ano sobre o valor líquido global do património da OIC no ano imediatamente anterior e (ii) 5% sobre o preço de venda de cada ativo.

- Ao OIC Smartsecrets – SIC Imobiliária Fechada, S.A., uma Comissão de Gestão calculada com base numa taxa anual nominal de 0,35% sobre o valor do ativo total da OIC, com um mínimo mensal de 6.000,00 Euros, determinado mensalmente.
- Ao CC Fórum Barreiro – SIC Imobiliária Fechada, S.A., a Comissão de Gestão será calculada da seguinte forma:
- Valor mínimo: Independentemente do valor do ativo total da SIC, o montante mínimo mensal a pagar será sempre de 5.000,00 Euros.
  - Cálculo consoante o valor do ativo total (VA):
    - Se o valor do ativo total for inferior ou igual a 10.000.000 Euros, a comissão de gestão corresponderá ao montante mínimo de 5.000,00 Euros por mês.
    - Se o valor do ativo total estiver no intervalo de 10.000.000 Euros < VA ≤ 20.000.000 Euros, o montante mensal será composto pelo valor fixo de 5.000,00 Euros, acrescido de 0,7% ao ano sobre o montante que exceder 10.000.000 Euros, distribuído em prestações mensais (ou seja,  $0,7\% \div 12$ ).
    - Se o valor do ativo total estiver no intervalo de 10.000.000 Euros < VA ≤ 20.000.000 Euros, o montante mensal será composto pelo valor fixo de 5.000,00 Euros, acrescido de 0,7% ao ano sobre o montante que exceder 10.000.000 Euros, distribuído em prestações mensais (ou seja,  $0,7\% \div 12$ ).
    - Se o valor do ativo total estiver no intervalo de 20.000.000 Euros < VA ≤ 40.000.000 Euros, aplica-se a mesma lógica, sendo a comissão mensal composta por:
      1. 5.000,00 Euros fixos;
      2. 0,7% ao ano sobre a parcela entre 10.000.000 Euros e 20.000.000 Euros (dividido por 12);
      3. 0,6% ao ano sobre a parcela entre 20.000.000 Euros e 40.000.000 Euros (dividido por 12).
    - Se o valor do ativo total exceder 40.000.000 Euros, adiciona-se, além dos cálculos anteriores, 0,5% ao ano sobre o montante que ultrapassar os 40.000.000 Euros (dividido por 12).

## Gestão de Carteiras

- Pelo exercício da atividade de gestão de carteiras, cobra à Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. uma remuneração base de 0,6325% sobre o valor líquido dos ativos da sociedade, e uma remuneração de 0,55% sobre as rendas efetivamente cobradas.

O valor anual do exercício de 2024 e 2023 destas Comissões de Gestão é o seguinte:

OIC	31.12.2024	31.12.2023
ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	50 000	50 074
GAIASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	50 000	50 081
ATRIUM SALDANHA- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	272 268	287 690
CC FORUM BARREIRO - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	115 944	8 790
VIA CATARINA- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	314 838	
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSONAE DOIS	411 329	275 939
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE	483 074	316 420
CTT Imo Yield - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	651 548	
CASCAIS SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	274 011	
NORTESHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	358 448	
SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	10 000	
	<u>2 991 459</u>	<u>988 994</u>

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 das sete OICs geridas pela Empresa, podem-se resumir como se segue:

OIC	Valor do ativo total	Carteira de aplicações imobiliárias	Passivo	Capital	Resultado do exercício	VLGF	Nº de Ações/UPS	Valor da ação/unidade de participação
ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	134 596 802	125 015 000	51 538 460	76 938 603	6 119 739	83 058 342	1 569 710	52,91
GAIASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	157 134 424	144 156 500	64 605 654	85 324 565	7 204 206	92 528 771	10 000	9 252,88
ATRIUM SALDANHA- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	217 096 351	208 253 500	102 054 016	105 832 442	9 209 893	115 042 335	12 500 000	9,20
CC FORUM BARREIRO - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	19 206 004	17 278 000	10 751 596	9 015 542	-561 094	8 454 448	44 919 000	0,19
VIA CATARINA- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	55 310 130	51 247 000	24 631 677	25 262 265	5 416 189	30 678 454	2 220 417	13,82
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSONAE DOIS	167 181 081	164 653 857	2 630 586	152 098 925	12 451 571	164 550 496	2 351 356	69,98
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE	195 313 096	192 496 368	3 516 922	183 226 470	8 569 704	191 796 174	207 887	922,60
CTT Imo Yield - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	133 843 868	125 934 500	4 011 400	120 245 493	9 586 975	129 832 468	135 085 000	0,96
CASCAIS SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	441 140 934	420 375 000	185 713 013	228 392 159	27 035 762	255 427 921	1 505 000	169,72
NORTESHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	672 266 012	647 015 500	284 496 910	362 917 956	24 851 147	387 769 102	60 000	6 462,82
SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	38 453 920	38 446 550	23 155 753	16 597 847	-1 299 680	15 298 167	50 000	305,96

O rédito reconhecido pela Empresa em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é detalhada como se segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Serviços Prestados		
Consultoria para investimento	1 389 144	1 398 840
Comissão de Gestão	2 991 459	988 993
Gestão de Carteiras	340 971	60 376
Comissão de Estruturação	-	919 342
	<u>4 721 574</u>	<u>3 367 552</u>

A Sociedade cobra comissões por serviços prestados relativos a Consultoria para investimento a empresas do Grupo Sonae Sierra, inerentes à gestão ou desenvolvimento de ativos imobiliários e/ou respetivos veículos de detenção. Adicionalmente, a Empresa cobra comissões pelo exercício da atividade de gestão discricionária e individualizada de carteiras, ao veículo Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A..

## 16. Fornecimentos e serviços externos

A repartição dos fornecimentos e serviços externos no exercício de 2024 e 2023 é a seguinte:

	2024	2023
Trabalhos especializados	471 803	897 556
Conservação e reparação	10 856	-
Ferramentas e utensílios	2 341	2 643
Combustíveis	18 178	19 640
Deslocações e estadas	29 473	5 088
Rendas e alugueres	70 336	57 413
Comunicação	6 719	5 702
Seguros	3 782	3 565
Outros serviços diversos	19 359	38 067
	<u>632 848</u>	<u>1 029 674</u>

Os trabalhos especializados dizem essencialmente respeito a Fees corporativos, no valor de 377.324 Euros.

A redução de gastos, face ao ano anterior, está diretamente relacionada com o custo incorrido em 2023, 500.000 Euros, relacionado com o serviço prestado pela Sierra Portugal à Sierra IG, SGOIC, S.A., relativo à comissão de estruturação do CTT Imo Yield – SIC Imobiliária Fechada, S.A., o qual foi recuperado junto deste último.

## 17. Gastos com pessoal

A repartição de gastos com pessoal no exercício de 2024 e 2023 é a seguinte:

	2024	2023
Remunerações dos órgãos sociais	363 628	419 374
Remunerações do pessoal	1 093 198	708 717
Benefícios pós-emprego	19 196	4 433
Encargos sobre remunerações	263 229	179 408
Seguros	42 132	3 011
Gastos de ação social	27 050	23 900
Formação	19 748	28 351
Outros	2 252	28 892
	<u>1 830 435</u>	<u>1 396 086</u>

A 31 de Dezembro de 2024, a empresa conta com 25 colaboradores (excluindo os órgãos de administração). A remuneração dos colaboradores da Empresa inclui uma parte de remuneração variável, em função da performance da Empresa e baseada na avaliação do desempenho efetivo.

A 31 de dezembro de 2024, o montante de remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se a 2 membros do Conselho de Administração e a 3 membros do Conselho Fiscal.

A Política de Remuneração dos órgãos de administração e de fiscalização e dos colaboradores com responsabilidades na assunção de riscos e funções de controlo e outros equiparados é divulgada no Website da empresa.

## 18. Outros rendimentos

A repartição dos outros rendimentos no exercício de 2024 e 2023 é a seguinte:

	2024	2023
Excesso de estimativa de imposto do ano anterior	2 634	4 295
Diferenças de câmbio favoráveis	23	-
Outros	1 444	2 187
	<u>4 101</u>	<u>6 482</u>

## 19. Outros gastos

A repartição dos outros gastos no exercício de 2024 e 2023 é a seguinte:

	2024	2023
Impostos indiretos	314	-
Imposto de selo	22	-
Donativos	-	40
Quotizações	10 013	12 830
Diferencias cambiais desfavoráveis	28	27
Regularização de saldos	4 065	67
Outros	-	2 428
	<u>14 442</u>	<u>15 392</u>

## 20. Resultados financeiros

Os resultados financeiros nos exercícios findos em 2024 e 2023 têm a seguinte decomposição:

	2024	2023
Gastos:		
Locações	3 569	112
	<u>3 569</u>	<u>112</u>
Rendimentos:		
Juros obtidos de depósitos em instituições de crédito	20 837	-
	<u>20 837</u>	<u>-</u>
Resultados financeiros	17 268	(112)

## 21. Partes relacionadas

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante o exercício de 2024 e 2023 podem ser detalhados como segue:

	Saldos					
	Clientes		Outros créditos a receber		Outras dívidas a pagar	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
Sierra Portugal, SA.	42	63 620	66 692	182 433	80 154	522 867
Norteshopping - SIC Imobiliária Fechada, SA.	62 131		298 707			
Sonae SGPS, SA					765 645	232 157
SC-Consultadoria,SA			1 708			
Modelo Continente Hipermercados, SA						659
Cascaishopping - SIC Imobiliária Fechada, SA.	76 456		200 496			
Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, SA.	4 333		4 167	4 167		
Via Catarina - SIC Imobiliária Fechada, SA.	26 990		25 952			
Arrábidashopping - SIC, Imobiliária Fechada, SA.	4 333		4 167	4 167		
Sierra Developments Holding B.V.	16 000					
Fundo Invest. Imobiliário Imosonae Dois	35 805	15	34 290	44 294		
Fundo Invest. Imobiliário Imosedede	42 184		39 969	51 571		
Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, SA.			81 075	60 376		
SFS Gestão e Consultoria, SA.						2 899
CC Forum Barreiro - SIC Imobiliária Fechada, SA.	10 443		10 364	8 790		
Smartsecrets - SIC Imobiliária Fechada, SA.	10 400					
Paracentro - Gestão, Projetos e Consultoria, SA					1 155	
Worten - Equipamentos Para O Lar SA					3 880	
CTT IMOYIELD - SIC Imobiliária Fechada, SA.	53 582		119 919			
Atrium Saldanha - SIC, Imobiliária Fechada, SA.	23 457		22 555	23 835		
	<b>366 156</b>	<b>63 635</b>	<b>910 060</b>	<b>379 633</b>	<b>850 835</b>	<b>758 582</b>

	Transações			
	Vendas e serviços prestados		Fornecimento e serviços externos	
	2024	2023	2024	2023
Arrábidashopping - SIC, Imobiliária Fechada, SA.	50 000	50 074		
Atrium Saldanha - SIC, Imobiliária Fechada, SA.	272 268	287 690		
Cascaishopping - SIC Imobiliária Fechada, SA.	274 011	-		
CC Forum Barreiro - SIC Imobiliária Fechada, SA.	115 944	8 790		
CTT IMOYIELD - SIC Imobiliária Fechada, SA.	651 548	-		
Fundo Invest. Imobiliário Imosedede	483 074	316 419		
Fundo Invest. Imobiliário Imosonae Dois	411 329	275 939		
Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, SA.	50 000	50 081		
Modelo Continente Hipermercados, SA			5 108	10 787
Norteshopping - SIC Imobiliária Fechada, SA.	358 448	-		
Nos Comunicações, SA.			5 352	
Olimpo R.Est.PT,SIGI,SA.	340 971	60 376		
Paracentro - Gestão, Projetos e Consultoria, SA	396 252	-	1 155	
Público - Comunicação Social, SA.			38	
SFS - Gestão e Consultoria, SA			35 575	23 194
Sierra Develop.Holding BV	96 000	96 000		
Sierra Portugal, SA.	896 892	916 596	327 967	752 872
Sierra Spain Shopping Center Services, SA.	-	386 244		
Smartsecrets - SIC Imobiliária Fechada, SA.	10 000	-		
Sonae SGPS, SA			208	
Via Catarina - SIC Imobiliária Fechada, SA.	314 838	-		
Worten - Equipamentos Para O Lar SA			2 380	
	<b>4 721 574</b>	<b>2 448 209</b>	<b>377 745</b>	<b>786 853</b>

## 22. Gestão de capital

Nos termos do artigo 31º do Regime da Gestão de Ativos (“RGA”), as Sociedades Gestoras de OIC têm de ter a todo o tempo Fundos Próprios iguais ou superiores ao maior dos seguintes montantes:

- a) Um quarto do montante baseado em despesas gerais fixas nos termos da legislação da União Europeia relativa aos requisitos prudenciais das empresas de investimento (aplicando-se o artigo 13º do Regulamento (EU) 2019/2033 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019);
- b) O montante do capital inicial mínimo previsto no artigo 30º do RGA;
- c) O montante referido no artigo 31º, nº3 do RGA de Fundos Próprios Adicional ao capital inicial mínimo, de 0,02% do montante em que o valor líquido global das carteiras sob gestão exceda os 250 milhões de Euros (sendo que a soma do montante de Fundos Próprios Adicional e do capital inicial mínimo não pode ser superior a 10 milhões de Euros).

A Empresa está abrangida por um Seguro de Responsabilidade Civil Profissional para cobrir eventuais riscos resultantes de responsabilidade civil profissional, a título de negligência, e, adicionalmente, tem Fundos Próprios Complementares para o mesmo efeito.

Os Fundos Próprios que a Empresa está obrigada a deter têm de ser investidos em ativos líquidos ou prontamente convertíveis em numerário no curto prazo, conforme previsto no nº7 do artigo 31º do RGA.

Em 31 de dezembro de 2024 a situação da Empresa nesta matéria era a seguinte:

REQUISITOS PRUDENCIAIS	Fundamento	31-12-2024
<b>A. REQUISITO DE CAPITAL</b>		
Capital Social		250 000,00
Capital inicial mínimo	Art.30º, nº1 al. a) do RGA	125 000,00
<b>B. REQUISITOS DE FUNDOS PRÓPRIOS</b>		
Capital Social		250 000,00
Reserva Legal		46 504,73
Prestações Acessórias/Suplementares		100 000,00
Outras Reservas		418 202,87
Resultados Transitados		287 704,72
Impostos Diferidos	Art.36º, nº 1 al. c) do Regul.(EU) nº 575/2013	-36 791,12
<b>1. Fundos Próprios da Sociedade</b>	Art.31º, nº 2 do RGA (remete para Regul.(EU) nº 575/2013)	<b>1 065 621,20</b>
<b>2. Despesas gerais fixas ano anterior (25%)</b>	Art.97º, nº 1 a 3 do Regul.(EU) nº 575/2013	549 440,95
<b>3. Capital inicial mínimo</b>	Art.30º, nº1 al. a) do RGA	125 000,00
<b>4. Adicional Fundos Próprios + Capital inicial mínimo</b>		
VLGF dos OIC sob gestão		1 474 436 677,35
VLGF que excede 250 M€		1 224 436 677,35
Adicional de Fundos Próprios (0,02% do que excede 250 M€)	Art.31º, nº 3, al. a) do RGA	244 887,34
Adicional de Fundos Próprios+Capital inicial mínimo (< 10M€)	Art.31º, nº 3, al. b) do RGA	<b>369 887,34</b>
<b>5. Montante Mínimo de Fundos Próprios</b>	Maior dos valores 2., 3. e 4. Art.31º, nº 1 do RGA	<b>549 440,95</b>
<b>C. REQUISITOS DE COBERTURA DE RISCOS DE RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL</b>		
<b>6. Seguro de responsabilidade civil profissional</b>	Art.31º nº6 b) do RGA e Art.12º, nº 3 e Art.15º do Regul.(EU) nº 231/2013	Sim
<b>7. Fundos Próprios Complementares</b>	Art.31º nº6 a) do RGA e Art.14º do Regul.(EU) nº 231/2013	
Valor das carteiras dos OIC sob gestão (soma classes 1 a 3)	Art.14º nº2 do Regul.(EU) nº 231/2013	2 205 421 500,37
Fundos Próprios Complementares (0,01% do valor das carteiras)		<b>220 542,15</b>
<b>D. REQUISITOS DE LIQUIDEZ</b>		
<b>8. Montante Mínimo de Fundos Próprios + Fundos Próprios Complementares</b>	5. + 7.	769 983,10
Disponibilidades	Art.31º nº7 do RGA	3 151 417,93
<b>EXCESSO(+)/ FALTA (-) DE FUNDOS PRÓPRIOS DA SOCIEDADE</b>	1. - 8.	<b>295 638,10</b>

## 23. Número médio de pessoas ao serviço da empresa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o número médio de pessoas (excluindo os órgãos de administração) ao serviço da Empresa foi o seguinte:

	2024	2023
Número de colaboradores	25	15
	25	15

## 24. Resultado por ação

O resultado por ação no período findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foi determinado conforme se segue:

	2024	2023
<b>Resultados:</b>		
Resultado líquido do período	1 697 524	723 574
<b>Número de ações:</b>		
Número médio ponderado de ações	50 000	50 000
<b>Resultado por ação</b>	<u>33,95</u>	<u>14,47</u>

## 25. Acontecimentos após a data do balanço

Não são conhecidos à data, quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas demonstrações financeiras da empresa.

## 26. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 21 de março de 2024. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Maia, 21 de março de 2025

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

\_\_\_\_\_  
José Adriano da Rocha Ferreira Salgado  
(CC n.º 66249)

\_\_\_\_\_  
Luis Filipe Mota Duarte

---

Inês Correia Drummond Borges

---

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

---

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

---

Marco Aurélio Lopes Nunes

---

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos  
Costa

---

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro  
Anacoreta Correia

**IV.**

# **RELATÓRIO DE AUDITORIA**

---

**SIERRA IG, SGOIC, S.A.**

Sede: Lugar do Espido, Via Norte 4470-177 Maia  
Capital Social: € 250.000CRC da Maia  
NIPC: 516 614 347

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Sierra IG, SGOIC, S.A. (“Entidade”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 4.813.324 Euros e um total de capital próprio de 2.799.939 Euros, incluindo um resultado líquido de 1.697.526 Euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Sierra IG, SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;



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

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

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020,00  
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa  
Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 13º, 4150-146 Porto

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

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

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

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

### **Sobre o relatório de gestão**

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

Lisboa, 21 de março de 2025

---

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

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

## **Relatório e Parecer do Conselho Fiscal – Exercício de 2024**

Senhores Acionistas,

Nos termos da Lei e do mandato que nos conferiram, submetemos à vossa apreciação o Relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentadas pelo Conselho de Administração da SIERRA IG, SGOIC, S.A. relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

### **I – Atividade Desenvolvida**

O Conselho Fiscal acompanhou a evolução da atividade da Sociedade e dos Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário por si geridos e vigiou pela observância da Lei e do Contrato de Sociedade, tendo procedido à fiscalização da administração da Sociedade, da eficácia dos sistemas de gestão de risco, de controlo interno e de auditoria interna e da preparação e divulgação da informação financeira, bem como da regularidade dos registos contabilísticos, da exatidão dos documentos de prestação de contas e das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adotados pela sociedade gestora e Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário, por forma a verificar que os mesmos conduzem a uma adequada expressão do património e dos seus resultados e fluxos de caixa.

No exercício das suas competências, o Conselho Fiscal reuniu com os representantes das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas, no sentido de acompanhar os trabalhos de auditoria efetuados e tomar conhecimento das respetivas conclusões, para além de avaliar a sua independência. Como lhe compete, o Conselho acompanhou as transações realizadas abrangidas pela “Política de Conflitos de Interesses”, tendo emitido pareceres específicos sobre as mesmas.

O Conselho reuniu igualmente com os representantes departamentais com funções de relevo na preparação das contas, de todos tendo recebido total colaboração. O Conselho Fiscal reuniu, também, com o Conselho de Administração, de quem obteve esclarecimento para todas as questões suscitadas, bem como, uma compreensão dos planos e objetivos da sociedade gestora e dos Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário por si geridos.

O Conselho Fiscal analisou a certificação legal das contas sobre a Informação Financeira da SIERRA IG, SGOIC, S.A. relativa ao exercício de 2024, documento esse que não apresenta quaisquer reservas ou ênfases.

### **II - Parecer**

No âmbito das competências do Conselho Fiscal, declara-se que, tanto quanto é do nosso conhecimento e convicção, os documentos de prestação de contas atrás referidos, foram preparados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do ativo e do passivo, da situação financeira e dos resultados da SIERRA

IG, SGOIC, S.A. e dos Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário por si geridos, e que o relatório de gestão da SIERRA IG, SGOIC, S.A. expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da sociedade gestora e dos Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário por si geridos, contendo uma adequada descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

Nestes termos, tendo em consideração as diligências desenvolvidas, os pareceres e as informações recebidas do Conselho de Administração, dos Serviços da Sociedade e dos Revisores Oficiais de Contas e dos Auditores Externos, o Conselho Fiscal é de parecer que:

1. Nada obsta à aprovação do Relatório de Gestão da SIERRA IG, SGOIC, S.A. relativo ao exercício de 2024;
2. Nada obsta à aprovação das Demonstrações Financeiras da SIERRA IG, SGOIC, S.A. do exercício de 2024;
3. Nada obsta à aprovação da proposta de aplicação de resultados de 2024 da SIERRA IG, SGOIC, S.A. apresentada pelo Conselho de Administração, que se encontra devidamente fundamentada.

Maia, 21 de março de 2025

O Conselho Fiscal

---

José Pereira Alves (presidente)

---

Luís Guilherme de Noronha e Távora Pinheiro Torres

---

Leonardo Pires Cerejeira