

**Companhia das Nações  
Aliadas – SIC  
Imobiliária Fechada,  
S.A.**

**2023**

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

---

# Companhia das Nações Aliadas – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

## Relatório de Gestão

2023

## 1 - Caracterização da Companhia das Nações Aliadas – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

O Organismo de Investimento Colectivo (OIC) constituiu-se como um organismo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, sob a forma societária, de distribuição parcial de rendimentos, sob a forma de sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com a natureza heterogerida. A SIC foi constituída ao abrigo do n.º 2 do artigo 214.º e do artigo 215.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (RGOIC).

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada Companhia das Nações Aliadas, S.A., mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista.

A constituição da SIC foi autorizada pela CMVM em 17/06/2022 e iniciou a sua actividade em 01/08/2022.

A SIC tem a duração inicial de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco), 10 (dez) ou 20 (vinte) anos, mediante deliberação da Assembleia Geral nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração da SIC e uma vez comunicada a prorrogação à CMVM.

As acções da SIC são nominativas, escriturais e inteiras, não estando previsto que sejam objecto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado.

A SIC foi constituída com um capital inicial 52.500,00 € (cinquenta e dois mil e quinhentos euros), representado por 52.500 (cinquenta e duas mil e

quinhentas) acções com o valor nominal de 1,00 € (um euro).

Compete ao Conselho de Administração, composto por um mínimo de 2 (dois) e um máximo de 5 (cinco) membros, a designação do depositário e do auditor, a definição da política de gestão e a fiscalização da Entidade Gestora. Compete igualmente ao Conselho de Administração a definição das condições de cessação, nomeação e substituição das entidades que prestam serviços à SIC, nomeadamente o depositário, o auditor e a entidade comercializadora. As competências e atribuições atribuídas ao Conselho de Administração encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da SIC e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

Adicionalmente, compete ao Conselho de Administração: (i) a eleição do Presidente do Conselho de Administração, caso o mesmo não venha a ser nomeado pela Assembleia Geral; (ii) a cooptação de administradores; (iii) o pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral.

A administração, gestão e representação do OIC competem à “Atlantic – SGOIC, S.A.”.

O depositário dos valores que constituem o OIC é o “Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal”.

A entidade responsável pela colocação das acções da SIC junto dos investidores é o “Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal”.

O OIC é auditado pela Sociedade “Santos Vaz, Trigo Morais & Associados, SROC, Lda.”.

Atendendo a que a constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de

uma sociedade anónima comercial previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista, na subscrição inicial não houve lugar a qualquer procedimento de colocação de acções junto dos accionistas, mas tão só a entrega a cada um deles do mesmo número de acções que detinha antes das alterações estatutárias e orgânicas.

A SIC é especialmente dirigida a investidores particulares que procurem um investimento alternativo ao investimento directo em activos imobiliários, através de um OIC que se dedique à compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projectos de promoção em todos os domínios do sector imobiliário, privilegiando, contudo, os segmentos de turismo, serviços, comércio e habitação. O investidor típico da SIC está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de factores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os sectores de actividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

O objectivo da SIC consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de selectividade e rentabilidade, de forma a valorizar os interesses dos accionistas.

A SIC tem como principais áreas de actuação:

a) o arrendamento, a cedência de utilização ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados preponderantemente a turismo e

serviços e, de uma forma secundária, ao comércio e habitação, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;

b) a compra para revenda de imóveis com vista à realização de mais-valias;

c) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a turismo e serviços e, de uma forma secundária, ao comércio e habitação, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cedência de utilização ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira.

De entre as principais áreas de actuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis a SIC investirá:

a) predominantemente em imóveis destinados a turismo e serviços;

b) de forma mais residual em imóveis destinados a comércio e habitação.

A carteira de imóveis do SIC estará concentrada geograficamente em Portugal, na Zona Metropolitana do Porto, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados em outras regiões de Portugal, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento. Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de turismo, serviços, comércio e habitação, com o objectivo de arrendar, ceder onerosamente ou alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis.

A SIC tem como política a capitalização com vista ao reinvestimento dos rendimentos gerados pelos seus activos. No entanto, a Entidade Gestora poderá proceder à distribuição de rendimentos gerados pela atividade da SIC desde que (i) decorra da manifestação vontade da maioria dos accionistas que acolha a anuência da Entidade Gestora, (ii) tenha sido aprovado em sede de Assembleia Geral da SIC e (iii) não comprometa a solvabilidade e as necessidades de tesouraria da SIC.

No final do exercício de 2023 a totalidade do capital da SIC era detida por um accionista.

## 2 – A carteira do OIC

A carteira da SIC é constituída por 29 imóveis/fracções, com pesos relativos que variam entre os 0.84% e os 37.20% do património imobiliário do OIC.

As “Construções Acabadas Arrendadas” representam a totalidade do valor da carteira dos imóveis.

O segmento de Serviços representa 59.33% do valor da carteira dos imóveis, o segmento de Turismo 37.20% e o segmento de Comércio 3.47%.

Os 29 imóveis/fracções arrendados, a 9 diferentes inquilinos, apresentam uma Yield versus o valor contabilístico de 4.65% e uma yield versus o valor de aquisição de 8.16%.

As áreas dos imóveis em carteira repartiam-se da seguinte forma: 15.339 m<sup>2</sup> afectos a Serviços; 10.344 m<sup>2</sup> afectos a Turismo; 294 m<sup>2</sup> afectos a Comércio.

Em 31 de Dezembro de 2023 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 117.124.450,00 €, sendo o seu custo contabilístico de 66.691.450,46 €.

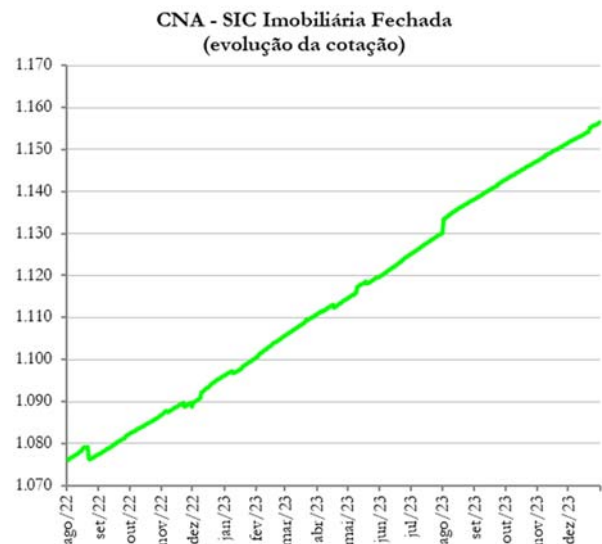
## 3 – Actividade desenvolvida

Em Junho de 2023, no âmbito do "Acordo Cidade Rosas" celebrou-se a escritura de venda da fracção “R. Ramalho Ortigão 27 Porto Fracção A” pelo valor de 1,00 €.

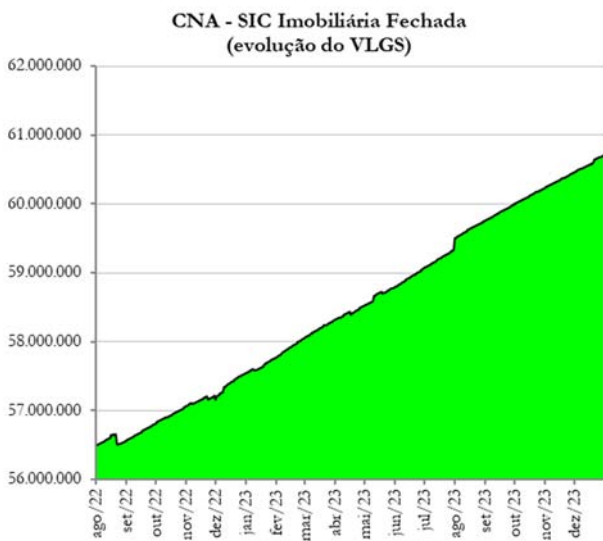
Os activos em carteira encontram-se totalmente arrendados. A antiguidade média dos contratos de arrendamento é de 3 anos. A data média de final dos contratos de arrendamento é Outubro de 2033. A data média de “break clause” dos contratos de arrendamento é Outubro de 2028.

## 4 – A performance do OIC

A SIC iniciou a actividade em 1 de Agosto de 2022, com as 52.500 (cinquenta e duas mil e quinhentas) acções a serem subscritas ao valor unitário de 1,00 € (um euro). O corrente exercício encerrou com a cotação da acção a fixar-se nos 1.156,3786 €.



No final do exercício de 2023 o Valor Líquido Global do Património (VLGP) ascendia a 60.709.876,69 €, o Passivo a 57.136.427,46 € e o Activo Líquido a 117.846.304,15 €.



O total de proveitos gerados pela SIC no exercício de 2023, no valor de 8.754.914,71 €, apresenta a seguinte estrutura:

- 65.35% decorrem de Rendimentos de Activos Imobiliários;
- 25.33% resultam de Ganhos em Activos Imobiliários;
- 7.91% resultam de Reversão de Provisões;
- 1.41% correspondem a Ganhos de Exercícios Anteriores.

O total dos custos da SIC, no exercício de 2023, no montante de 5.590.876,28 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- 49.06% resultam de Perdas em Activos Imobiliários;
- 28.50% decorrem de Juros de Financiamentos;
- 14.14% correspondem a Fornecimentos e Serviços Externos;
- 5.70% decorrem de Encargos com Comissões;
- 2.54% resultam de encargos com Impostos;
- 0.05% resultam do reconhecimento de Perdas de Exercícios Anteriores.

A Taxa de Encargos Correntes, que mede o peso dos custos com a comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, auditoria e avaliações face ao V.L.G.P. médio, foi de 0.507% decompondo-se conforme a tabela seguinte:

|                             | Valor      | Percentagem |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Comissão Gestão Fixa        | 241.373,75 | 0,408%      |
| Comissão Depósito           | 23.704,32  | 0,040%      |
| Taxa Supervisão             | 18.485,32  | 0,031%      |
| Auditoria                   | 7.380,00   | 0,012%      |
| Avaliação activo imobiliár. | 8.836,27   | 0,015%      |
| V.L.G.P. médio              | 59.134.940 | 0,507%      |

## 5 - Impactos da invasão da Ucrânia, dos conflitos no Médio Oriente e da Inflação

Se a invasão da Ucrânia pela Rússia, em 2022, teve reflexos imediatos nas restrições no acesso a um conjunto vasto de produtos alimentares, produtos metálicos, fertilizantes, gás e petróleo, com a consequente escalada nos respectivos preços, que rapidamente se propagaram ao longo de toda a cadeia de produção. A rápida alteração do mix e das fontes de abastecimento energéticas por parte dos países europeus tem permitido mitigar parcialmente o impacto da guerra.

Em 2023 a esta guerra vieram juntar-se os conflitos no Médio Oriente, que também eles trouxeram tensões inflacionistas sobre os produtos energéticos e os transportes marítimos, assim como introduziram perturbações sobre as rotas comerciais, ainda que a uma escala menor.

A contenção das tensões inflacionistas verificadas à escala global, ainda que acompanhadas por políticas orçamentais contraditórias com os objectivos para a

inflação, vai amenizar, ainda que desfasado no tempo, um conjunto de impactos negativos sobre o sector imobiliário, nomeadamente através de uma redução da incerteza, das restrições ao crédito e das elevadas taxas de juro reais. Ainda assim, este processo de redução das taxas de inflação à escala global, em virtude das tensões existentes, vai exigir que as políticas monetárias se mantenham restritivas por um período mais longo do que inicialmente expectável. Assim, as taxas de juros reais deverão permanecer elevadas nos tempos mais próximos.

Longas cadeias de abastecimento, fragmentações do processo produtivo de bens e deslocalizações da produção para geografias politicamente desalinhas dos países consumidores finais, são temas que carecem de maior atenção e cujas consequências recorrentemente emergem no âmbito das tensões geopolíticas.

## 6 - Sustentabilidade

A Sociedade Gestora, no processo de decisão dos investimentos, sempre que atendível, toma em consideração eventos ou condições ambientais, sociais ou de governança que, se ocorrerem, poderão ter um impacto material negativo no valor dos investimentos. O Fundo e as unidades de participação representativas do seu capital não representam um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019. O Fundo encontra-se inserido no artigo 6º do referido Regulamento, pois: (i) os investimentos subjacentes

não têm em conta a promoção de características ambientais e/ou sociais; (ii) os investimentos subjacentes não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia; (iii) não serão divulgados os indicadores relativos à sustentabilidade aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários do Fundo; (iv) o Fundo não está sujeita a uma política de exclusão nem a uma política de “engagement”, com vista à promoção de características ambientais e/ou sociais nos seus ativos.

As unidades de participação deste Fundo não são destinadas a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade e/ou que desejam investir num OIC que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

Nos termos do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 em que foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação (os "critérios") das atividades económicas ambientalmente sustentáveis que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

## 7 - Regime de Gestão de Ativos

No dia 28 de abril de 2023 foi publicado o Decreto-Lei n.º 27/2023 que aprovou o novo Regime da Gestão de Ativos (RGA) e que entrou em vigor em 28 de maio, revogando assim o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) e o

Regime Jurídico do Capital de Risco, Empreendedorismo Social e Investimento Especializado.

O RGA promoveu uma revisão transversal e integrada dos referidos diplomas tendo como objetivo criar um quadro jurídico unitário, proporcional, mais simples e eficiente.

As entidades gestoras de organismos de investimento coletivo tiveram um prazo de 180 dias após essa data para se adaptarem aos requisitos estabelecidos no RGA, ou seja, até ao dia 24 de novembro de 2023.

São de destacar as seguintes novidades introduzidas pelo novo Regime (RGA):

- A consideração apenas de 2 tipos legais de sociedades gestoras (SG) que podem desenvolver a atividade de gestão coletiva de ativos: as Sociedades Gestoras de Organismo de Investimento Coletivo (SGOIC) e as Sociedades de Capital de Risco (SCR)
- A distinção das SG em SG de grande e de pequena dimensão em função do montante de ativos sob gestão, por referência aos organismos de investimento geridos, refletindo-se no grau de exigência dos requisitos aplicáveis, bem como a distinção das atividades permitidas às SG em função dos tipos de organismos de investimento coletivo (OIC) geridos;
- A redução do número de tipos legais de OIA: OIA imobiliários, OIA de capital de risco e OIA de créditos e uma tipologia aberta de OIA que abrangerá os demais OIC;
- A eliminação dos requisitos relativos ao valor líquido global mínimo do OIC apenas se exigindo que seja positivo;
- Previsão de um princípio geral de adequação dos custos a uma gestão sã e prudente, com a proibição da imputação de custos indevidos;

• Redução dos prazos de decisão por parte da CMVM, com a substituição de procedimentos de autorização por comunicações, a eliminação de procedimentos e a redução de elementos instrutórios

• Prescindiu-se da elaboração das informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI) relativamente a OIA, sem que tal se traduza num menor grau de proteção do investidor, uma vez que será disponibilizado o documento de informação fundamental (DIF) quando o OIA não se dirija exclusivamente a investidores profissionais;

• Mantem-se o dever de elaboração do Prospeto e do Regulamento de Gestão, com o modelo padronizado a ser disponibilizado aos investidores relativamente a estes documentos constitutivos a ser objeto de simplificação

• Finalmente, é atribuída à CMVM a competência para promover a liquidação judicial dos OIC em casos de revogação da autorização ou de impossibilidade de substituição da SG, bem como a eliminação da possibilidade de prorrogação do prazo de liquidação e da reversão da liquidação de OIA.

Por outro lado, é clarificado que a duração dos OIC de duração determinada pode ser prorrogada, por uma ou mais vezes, não limitada a período não superior ao inicial.

O RGA prevê ainda normas específicas adicionais relativamente ao funcionamento da assembleia de participantes de OIC fechados, nomeadamente:

- Previsão de que o regulamento de gestão pode ser alterado sob proposta da SG e/ou dos participantes (nos termos permitidos no regulamento de gestão);
- Passa a estar previsto que as alterações ao regulamento de gestão “que não decorram de disposição legal imperativa” têm de ser aprovados por deliberação favorável da assembleia de participantes;

- Não obstante, é prevista a possibilidade de o regulamento de gestão poder indicar matérias que podem ser alteradas pela SG, sem necessidade de aprovação pela assembleia de participantes e sem prejuízo dos deveres de informação aplicáveis nesse caso;
  - Prevista regra geral de maioria simples para deliberações da assembleia de participantes, podendo o regulamento de gestão prever maioria mais exigente
- Quando ao regime de autorização de OIC fechados, o RGA introduz alterações relevantes nesta matéria, passando a constituição de OIC de subscrição particular heterogerido a estar sujeita a comunicação prévia à CMVM, sendo que no caso de OIC aberto ou fechado de subscrição pública, a CMVM pode deduzir oposição.

Uma das principais alterações introduzidas pela RGA no que respeita aos OIA Imobiliários diz respeito à eliminação das regras especiais quanto ao património e limites aplicáveis a estes OIC, embora mantendo-se as restrições existentes quanto à aquisição de imóveis em regime de compropriedade. De mesmo modo, o RGA deixa de prever limites expressos quanto ao endividamento para OIA Imobiliários. De acordo com o relatório de consulta pública da CMVM, esta matéria poderá ser ponderada em sede regulamentar, sendo que na ausência dessa concretização serão aplicáveis os limites previstos no regulamento de gestão do OIA Imobiliário.

De acordo com o a classificação de que as SG autorizadas a gerir OIA se passam a distinguir entre SG de grande dimensão (SGGD) e SG de pequena dimensão (SGPD), consoante excedam ou não os limiares de aplicação integral da AIFMD, a Atlantic – SGOIC, S.A. passa a ter a qualificação de Sociedade Gestora de grande dimensão (SGGD).

Porto, 20 de Março de 2024

Os Administradores Executivos



*Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite*



*Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses*



*Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral*

Companhia das Nações Aliadas – SIC  
Imobiliária Fechada, S.A.

Balanço

em 31 de Dezembro de 2023

| ACTIVO       |   |                   |                   |          |                    | CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO |   |                    |                    |      |
|--------------|---|-------------------|-------------------|----------|--------------------|----------------------------|---|--------------------|--------------------|------|
| Código       | Designação                              | 2023              |                   |          |                    | 2022                       | Código                                      | Designação         | Ano                |      |
|              |   | Bruto             | Mv/Af             | mv/ad    | Líquido            | Líquido                    |   |                    | 2023               | 2022 |
|              | <b>Activos imobiliários</b>             |                   |                   |          |                    |                            | <b>Capital do fundo</b>                     |                    |                    |      |
| 31           | Terrenos                                |                   |                   |          |                    | 61                         | Unidades de participação                    | 52.500             | 52.500             |      |
| 32           | Construções                             | 66.691.450        | 50.433.000        |          | 117.124.450        | 62                         | Variações patrimoniais                      | 1.615.118          | 1.615.118          |      |
| 33           | Direitos                                |                   |                   |          |                    | 64                         | Resultados transitados                      | 55.878.220         | 4.899.718          |      |
| 34           | Adiantamentos compra imóveis            |                   |                   |          |                    | 65                         | Resultados distribuídos                     |                    |                    |      |
| 35           | Outros activos                          |                   |                   |          |                    | 66                         | Resultado líquido período                   | 3.164.038          | 50.978.502         |      |
|              | Total                                   | 66.691.450        | 50.433.000        | 0        | 117.124.450        |                            | <b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>            | <b>60.709.877</b>  | <b>57.545.838</b>  |      |
|              | <b>Carteira títulos e participações</b> |                   |                   |          |                    |                            | <b>Ajustamentos e provisões</b>             |                    |                    |      |
|              | Obrigações                              |                   |                   |          |                    | 47                         | Ajustamentos dívidas a receber              |                    |                    |      |
| 211+2171     | Títulos dívida pública                  |                   |                   |          |                    | 48                         | Provisões acumuladas                        | 0                  | 692.799            |      |
| 212+2172     | Outros fundos públ. equiparados         |                   |                   |          |                    |                            | Total                                       | 0                  | 692.799            |      |
| 213+214+2173 | Obrigações diversas                     |                   |                   |          |                    |                            |   |                    |                    |      |
| 22           | Participações soc. Imobiliárias         |                   |                   |          |                    |                            | <b>Contas de terceiros</b>                  |                    |                    |      |
| 24           | Unidades de participação                |                   |                   |          |                    | 421                        | Resgates a pagar a participantes            |                    |                    |      |
| 26           | Outros títulos                          |                   |                   |          |                    | 422                        | Rendimentos a pagar a participantes         |                    |                    |      |
|              | Total                                   | 0                 | 0                 | 0        | 0                  | 423                        | Comissões e outros encargos a pagar         | 29.196             | 30.308             |      |
|              | <b>Contas de terceiros</b>              |                   |                   |          |                    | 424+ ... + 429             | Outras contas de credores                   | 8.542.010          | 8.630.194          |      |
| 411          | Devedores por crédito vencido           |                   |                   |          |                    | 431                        | Empréstimos titulados (UP - comp. variável) |                    |                    |      |
| 412          | Devedores por rendas vencidas           | 0                 |                   |          | 0                  | 432                        | Empréstimos não titulados                   | 47.868.063         | 50.853.883         |      |
| 419          | Outras contas de devedores              | 12.277            |                   |          | 12.277             | 44                         | Adiantamentos por venda de imóveis          |                    |                    |      |
|              | Total                                   | 12.277            | 0                 | 0        | 12.277             |                            | Total                                       | 56.439.268         | 59.514.385         |      |
|              | <b>Disponibilidades</b>                 |                   |                   |          |                    |                            | <b>Acréscimos e diferimentos</b>            |                    |                    |      |
| 11           | Caixa                                   |                   |                   |          |                    | 53                         | Acréscimos de Custos                        | 219.305            | 162.191            |      |
| 12           | Depósitos à ordem                       | 676.140           |                   |          | 676.140            | 56                         | Recitas com Provento Diferido               | 477.854            | 425.555            |      |
| 13           | Depósitos a prazo e com pré-aviso       |                   |                   |          |                    | 58                         | Outras Acréscimos e Diferimentos            |                    |                    |      |
| 14           | Certificados de depósito                |                   |                   |          |                    | 59                         | Contas Transitórias Passivas                |                    |                    |      |
| 18           | Outros meios monetários                 |                   |                   |          |                    |                            | Total                                       | 697.159            | 587.746            |      |
|              | Total                                   | 676.140           | 0                 | 0        | 676.140            |                            | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                     | <b>57.136.427</b>  | <b>60.794.930</b>  |      |
|              | <b>Acréscimos e diferimentos</b>        |                   |                   |          |                    |                            |   |                    |                    |      |
| 51           | Acréscimo de proveitos                  |                   |                   |          |                    |                            |   |                    |                    |      |
| 52           | Despesas com custo diferido             | 33.437            |                   |          | 33.437             |                            |   |                    |                    |      |
| 58           | Outros acréscimos e diferimentos        |                   |                   |          |                    |                            |   |                    |                    |      |
| 59           | Contas transitórias activas             |                   |                   |          |                    |                            |   |                    |                    |      |
|              | Total                                   | 33.437            | 0                 | 0        | 33.437             |                            |   |                    |                    |      |
|              | <b>TOTAL DO ACTIVO</b>                  | <b>67.413.305</b> | <b>50.433.000</b> | <b>0</b> | <b>117.846.304</b> |                            | <b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO</b>  | <b>117.846.304</b> | <b>118.340.769</b> |      |

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mn - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Companhia das Nações Aliadas – SIC  
Imobiliária Fechada, S.A.

Demonstração dos Resultados  
por Naturezas

em 31 de Dezembro de 2023

| CUSTOS E PERDAS   |   |           |            | PROVEITOS E GANHOS  |  |           |            |
|---|---|-----------|------------|---|--|-----------|------------|
| Código  | Designação                              | 2023      | 2022       | Código  | Designação                                 | 2023      | 2022       |
| <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>                          |   |           |            | <b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>                       |  |           |            |
| <b>Juros e custos equiparados</b>                         |   |           |            | <b>Juros e proveitos equiparados</b>                      |  |           |            |
| 711+718   | De Operações Correntes                  | 1.593.275 | 497.702    | 812   | Da Carteira de Títulos e Participações     |           |            |
| 719   | De Operações Extrapatrimoniais          |           |            | 811+818   | Outros, de Operações Correntes             |           |            |
|   |   | 1.593.275 | 497.702    | 819   | De Operações Extrapatrimoniais             |           |            |
| <b>Comissões</b>  |   |           |            | <b>Rendimentos de títulos</b>                             |  |           |            |
| 722   | Da Carteira de Títulos e Participações  |           |            | 822 ... 825   | Da Carteira de Títulos e Participações     |           |            |
| 723   | Em Activos Imobiliários                 |           |            | 828   | De Outras Operações Correntes              |           |            |
| 724+ ... +728   | Outras, de Operações Correntes          | 318.858   | 288.810    | 829   | De Operações Extrapatrimoniais             |           |            |
| 729   | De Operações Extrapatrimoniais          |           |            |   |  |           |            |
|   |   | 318.858   | 288.810    |   |  |           |            |
| <b>Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários</b> |   |           |            | <b>Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários</b> |  |           |            |
| 732   | Na Carteira de Títulos e Participações  |           |            | 832   | Da Carteira de Títulos e Participações     |           |            |
| 733   | Em Activos Imobiliários                 | 2.743.100 |            | 833   | Em Activos Imobiliários                    | 2.218.050 | 50.764.794 |
| 731+738   | Outras, em Operações Correntes          |           |            | 831+838   | Outros, em Operações Correntes             |           |            |
| 739   | Em Operações Extrapatrimoniais          |           |            | 839   | Em Operações Extrapatrimoniais             |           |            |
|   |   | 2.743.100 | 0          |   |  | 2.218.050 | 50.764.794 |
| <b>Impostos</b>   |   |           |            | <b>Reversões de ajustamentos e de provisões</b>           |  |           |            |
| 7411+7421   | Impostos sobre o rendimento             |           |            | 851   | De ajustamentos de dívidas a receber       |           |            |
| 7412+7422   | Impostos indirectos                     | 40.280    | 21.153     | 852   | De Provisões para Encargos                 | 692.799   |            |
| 7418+7428   | Outros impostos                         | 101.945   | 66.635     |   |  | 692.799   | 0          |
|   |   | 142.225   | 87.789     |   |  |           |            |
| <b>Provisões do exercício</b>                             |   |           |            | <b>Rendimentos de activos imobiliários</b>                |  |           |            |
| 751   | Ajustamentos de dívidas a receber       |           |            | 86  |  | 5.720.290 | 2.172.774  |
| 752   | Provisões para Encargos                 |           | 692.799    | 87  |  |           |            |
|   |   | 0         | 692.799    |   |  |           |            |
| <b>Fornecimentos e serviços externos</b>                  |   |           |            | <b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>                |  |           |            |
| 76  |   | 790.787   | 364.695    |   |  |           |            |
| <b>Outros custos e perdas correntes</b>                   |   |           |            | <b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>         |  |           |            |
| 77  |   |           |            | 881   |  | 8.631.139 | 52.937.568 |
|   |   |           |            | 882   |  |           |            |
|   | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) | 5.588.246 | 1.931.794  | 883   |  |           |            |
| <b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>                          |   |           |            | <b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>                       |  |           |            |
| 781   | Valores Incobráveis                     |           |            | 884..888  | Recuperação de Incobráveis                 |           |            |
| 782   | Perdas Extraordinárias                  |           |            |   | Ganhos Extraordinárias                     |           |            |
| 783   | Perdas de exercícios Anteriores         | 2.631     | 43.303     |   | Ganhos de Exercícios Anteriores            | 123.776   |            |
| 784 ...788  | Outras Perdas Eventuais                 |           |            |   | Outras Ganhos Eventuais                    |           | 16.031     |
|   | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C) | 2.631     | 43.303     |   | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D) | 123.776   | 16.031     |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>           |   |           |            | <b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>           |  |           |            |
| 66  |   | 3.164.038 | 50.978.502 |   |  |           |            |
|   | <b>TOTAL</b>                            | 8.754.915 | 52.953.599 |   | <b>TOTAL</b>                               | 8.754.915 | 52.953.599 |

|               |  |           |            |           |  |           |            |
|---------------|--|-----------|------------|-----------|--|-----------|------------|
| 8x2-7x2-7x3   | Resultados da carteira títulos             | 0         | 0          | D-C       | Resultados eventuais                       | 121.145   | -27.272    |
| 8x3+86-7x3-76 | Resultados de activos imobiliários         | 4.404.452 | 52.572.873 | B+D-A-C+7 | Resultados antes de imposto s/o rendimento | 3.164.038 | 50.978.502 |
| 8x9-7x9       | Resultados das operações extrapatrimoniais |           |            | B+D-A-C   | Resultado líquido do exercício             | 3.164.038 | 50.978.502 |
| B-A+742       | Resultados correntes                       | 3.042.893 | 51.005.773 |           |  |           |            |

Companhia das Nações Aliadas – SIC  
Imobiliária Fechada, S.A.

Demonstração dos Fluxos Monetários  
em 31 de Dezembro de 2023

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                                  | 2023      |                  | 2022      |                  |
|---|-----------|------------------|-----------|------------------|
| <b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>               |           |                  |           |                  |
| RECEBIMENTOS:   |           |                  |           |                  |
| Subscrição de unidades de participação                    | 0         |                  | 0         |                  |
| ...   |           | 0                |           | 0                |
| PAGAMENTOS:   |           |                  |           |                  |
| Resgates/reembolsos de unidades de participação           |           |                  |           |                  |
| Rendimentos pagos aos participantes                       | 0         |                  | 0         |                  |
| ...   |           | 0                |           | 0                |
| <b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>     |           | <b>0</b>         |           | <b>0</b>         |
| <b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                 |           |                  |           |                  |
| RECEBIMENTOS:   |           |                  |           |                  |
| Alienação de activos imobiliários                         | 0         |                  | 0         |                  |
| Rendimentos de activos imobiliários                       | 6.781.993 |                  | 2.550.659 |                  |
| Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários  |           |                  |           |                  |
| ...   |           |                  |           |                  |
| Outros recebimentos de activos imobiliários               | 0         | 6.781.993        | 0         | 2.550.659        |
| PAGAMENTOS:   |           |                  |           |                  |
| Aquisição de activos imobiliários                         | 0         |                  | 0         |                  |
| Grandes reparações em activos imobiliários                |           |                  |           |                  |
| Comissões em activos imobiliários                         | 0         |                  | 0         |                  |
| Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários         | 956.957   |                  | 423.954   |                  |
| Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários |           |                  |           |                  |
| Encargos com escrituras                                   | 0         |                  | 15.293    |                  |
| Encargos com primeira avaliação                           | 0         |                  | 0         |                  |
| .....   |           |                  |           |                  |
| Outros pagamentos de activos imobiliários                 | 5.535     | 962.492          | 476.692   | 915.939          |
| <b>Fluxo das operações sobre activos imobiliários</b>     |           | <b>5.819.501</b> |           | <b>1.634.720</b> |

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                          | 2023      |                   | 2022    |                 |
|---|-----------|-------------------|---------|-----------------|
| <b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>           |           |                   |         |                 |
| RECEBIMENTOS:                                     |           |                   |         |                 |
| Venda de títulos                                  |           |                   |         |                 |
| Reembolso de títulos                              |           |                   |         |                 |
| Resgates/reembolsos de unidades de participação   |           |                   |         |                 |
| Rendimento de títulos                             |           |                   |         |                 |
| Juros e proveitos similares recebidos             |           |                   |         |                 |
| Vendas de títulos com acordo de recompra          |           |                   |         |                 |
| ..  |           |                   |         |                 |
| Outros recebimentos relacionados com a carteira   |           | 0                 |         | 0               |
| PAGAMENTOS:                                       |           |                   |         |                 |
| Compra de títulos                                 |           |                   |         |                 |
| Subscrições de unidades de participação           |           |                   |         |                 |
| Juros e custos similares pagos                    | 1.564.773 |                   | 408.447 |                 |
| Vendas de títulos com acordo de recompra          |           |                   |         |                 |
| Taxas de Bolsa suportadas                         |           |                   |         |                 |
| Taxas de corretagem                               |           |                   |         |                 |
| Outras taxas e comissões                          |           |                   |         |                 |
| ...   |           |                   |         |                 |
| Outros pagamentos relacionados com a carteira     |           | 1.564.773         |         | 408.447         |
| <b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b> |           | <b>-1.564.773</b> |         | <b>-408.447</b> |

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                        | 2023      |                   | 2022       |                 |
|---|-----------|-------------------|------------|-----------------|
| <b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>           |           |                   |            |                 |
| RECEBIMENTOS:                                   |           |                   |            |                 |
| Juros e proveitos similares recebidos           |           |                   |            |                 |
| Recebimentos em operações cambiais              |           |                   |            |                 |
| Recebimento em operações de taxa de juro        |           |                   |            |                 |
| Recebimento em operações sobre cotações         |           |                   |            |                 |
| Margem inicial em contratos futuros             |           |                   |            |                 |
| Comissões em contratos de opções                |           |                   |            |                 |
| Outras comissões                                |           |                   |            |                 |
| ...   |           |                   |            |                 |
| Outros recebimentos op. a prazo e de divisas    |           | 0                 |            | 0               |
| PAGAMENTOS:                                     |           |                   |            |                 |
| Juros e custos similares pagos                  |           |                   |            |                 |
| Pagamentos em operações cambiais                |           |                   |            |                 |
| Pagamentos em operações de taxa de juro         |           |                   |            |                 |
| Pagamentos em operações sobre cotações          |           |                   |            |                 |
| Margem inicial em contratos de futuros          |           |                   |            |                 |
| Comissões em contratos de opções                |           |                   |            |                 |
| ...   |           |                   |            |                 |
| Outros pagamentos op. a prazo e de divisas      |           | 0                 |            | 0               |
| <b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b> |           | <b>0</b>          |            | <b>0</b>        |
| <b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>                |           |                   |            |                 |
| RECEBIMENTOS:                                   |           |                   |            |                 |
| Cobranças de crédito vendido                    |           |                   |            |                 |
| Compras com acordo de revenda                   |           |                   |            |                 |
| Juros de depósitos bancários                    | 0         |                   | 0          |                 |
| Juros de certificados de depósito               |           |                   |            |                 |
| ...   |           |                   |            |                 |
| Outros recebimentos correntes                   | 235.319   | 235.319           | 28.501.976 | 28.501.976      |
| PAGAMENTOS:                                     |           |                   |            |                 |
| Comissão de gestão                              | 241.417   |                   | 80.392     |                 |
| Comissão de depósito                            | 23.381    |                   | 3.790      |                 |
| Despesas com crédito vendido                    |           |                   |            |                 |
| Juros devedores de depósitos bancários          |           |                   |            |                 |
| Compras com acordo de revenda                   |           |                   |            |                 |
| Impostos e taxas                                | 947.071   |                   | 528.156    |                 |
| ...   |           |                   |            |                 |
| Outros pagamentos correntes                     | 3.249.347 | 4.461.216         | 28.812.777 | 29.425.114      |
| <b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>   |           | <b>-4.225.898</b> |            | <b>-923.137</b> |

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                                | 2023 |                | 2022 |                |
|---|------|----------------|------|----------------|
| <b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>                              |      |                |      |                |
| RECEBIMENTOS:   |      |                |      |                |
| Ganhos extraordinários                                  |      |                |      |                |
| Ganhos imputáveis a exercícios anteriores               |      |                |      |                |
| Recuperação de incobráveis                              |      |                |      |                |
| ...   |      |                |      |                |
| Outros recebimentos de operações eventuais              |      |                |      | 0              |
| PAGAMENTOS:   |      |                |      |                |
| Perdas extraordinárias                                  |      |                |      |                |
| Perdas imputáveis a exercícios anteriores               |      |                |      |                |
| ...   |      |                |      |                |
| Outros pagamentos de operações eventuais                |      |                |      | 0              |
| <b>Fluxo das operações eventuais</b>                    |      | <b>0</b>       |      | <b>0</b>       |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do período...(A)</b>     |      | <b>28.830</b>  |      | <b>303.135</b> |
| <b>Disponibilidades no início do período (B)</b>        |      | <b>647.310</b> |      | <b>344.175</b> |
| <b>Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)</b> |      | <b>676.140</b> |      | <b>647.310</b> |

Companhia das Nações Aliadas – SIC  
Imobiliária Fechada, S.A.

Anexo ao Balanço e Demonstração de  
Resultados em 31 de Dezembro de  
2023

(Conforme o Regulamento CMVM N.º02/2005)

## 1 – Introdução

A “Companhia das Nações Aliadas – SIC Imobiliária Fechada” anteriormente denominada “Companhia das Nações Aliadas – SICAFI Especial, S.A.”, doravante denominado de OIC ou SIC, é um organismo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, sob a forma societária, de distribuição parcial de rendimentos, sob a forma de sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com a natureza heterogerida. A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada “Companhia das Nações Aliadas, S.A.”, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, o OIC foi constituído em 1 de Agosto de 2022 e tem a duração de 20 anos, prorrogável por 5, 10 ou 20 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM nº 02/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

## 2 - Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adoptam-se os seguintes:

**Continuidade:** o OIC opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação, sem prejuízo de os fundos fechados terem duração limitada.

**Consistência:** o OIC não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo. **Materialidade:** as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afectar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

**Substância sobre a forma:** as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

**Especialização:** os elementos patrimoniais do OIC são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

**Prudência:** significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de activos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

### 3 - Notas ao Anexo

#### Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

| Imóveis   | Valor Contabilístico  | Média avaliações      | Diferença   |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Av. Aliados 221 Porto Fracção C                                   | 1.407.450,00          | 1.407.450,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 207-211, R. Ramalho Ortigão 35-39 Porto Fracção D     | 43.566.500,00         | 43.566.500,00         | 0,00        |
| Av. Aliados 195 Porto Fracção E                                   | 2.656.950,00          | 2.656.950,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção A                           | 2.564.550,00          | 2.564.550,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 28 Porto Fracção B | 4.231.450,00          | 4.231.450,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 16 Porto Fracção C | 2.116.450,00          | 2.116.450,00          | 0,00        |
| Praça da Trindade 32 Porto Fracção F                              | 3.749.200,00          | 3.749.200,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção J                           | 2.036.550,00          | 2.036.550,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção K | 4.286.950,00          | 4.286.950,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção L                           | 3.238.000,00          | 3.238.000,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção M                           | 2.036.550,00          | 2.036.550,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção N | 3.919.950,00          | 3.919.950,00          | 0,00        |
| R. do Estevão 21 Porto Fracção O                                  | 3.112.150,00          | 3.112.150,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção P                           | 2.681.050,00          | 2.681.050,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção Q                           | 2.411.250,00          | 2.411.250,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção R | 3.945.950,00          | 3.945.950,00          | 0,00        |
| R. do Estevão 21 Porto Fracção S                                  | 3.114.150,00          | 3.114.150,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção T                           | 2.558.400,00          | 2.558.400,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção U                           | 2.033.950,00          | 2.033.950,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção V | 3.918.250,00          | 3.918.250,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção W                           | 2.582.150,00          | 2.582.150,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção X                           | 1.696.350,00          | 1.696.350,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção Y | 2.420.250,00          | 2.420.250,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção Z                           | 2.598.300,00          | 2.598.300,00          | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção D                           | 986.800,00            | 986.800,00            | 0,00        |
| Av. dos Aliados 322-324 Porto Fracção E                           | 2.853.350,00          | 2.853.350,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324 e R. do Estevão 17 Porto Fracção G            | 1.219.700,00          | 1.219.700,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324 e R. do Bonjardim 421 Porto Fracção H         | 1.106.850,00          | 1.106.850,00          | 0,00        |
| Av. Aliados 322-324 e R. do Bonjardim 409 Porto Fracção I         | 2.075.000,00          | 2.075.000,00          | 0,00        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>117.124.450,00</b> | <b>117.124.450,00</b> | <b>0,00</b> |

Na sequência das avaliações realizadas, encontram-se registadas no exercício de 2023 mais-valias líquidas potenciais no montante de 50.432.999,54 €. Todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efetuadas pelos dois peritos avaliadores, avaliações que estão reportadas a 1 de Agosto de 2023. As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo, não obstante a Sociedade Gestora ter cumprido com o n.º 2 do art. 94.º e 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (RGOIC), a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário. Estes factores poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

## Nota 2

Quanto ao número de acções emitidas, resgatadas e em circulação e quanto ao Valor Líquido Global da SIC e da acção no início (01/01/2023) e no fim (31/12/2023) do período em referência, temos:

| Descrição               | No início     | Subscrições | Resgates | Distribuição Resultados | Outros          | Resultados no período | No fim        |
|-------------------------|---------------|-------------|----------|-------------------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Valor base              | 52.500,00     |             |          |                         |                 |                       | 52.500,00     |
| Dif. em subsc./resgates | 1.615.118,34  |             |          |                         |                 |                       | 1.615.118,34  |
| Resultado distribuído   | 0,00          |             |          |                         |                 |                       | 0,00          |
| Resultado acumulado     | 4.899.718,21  |             |          |                         | 50.978.501,71   |                       | 55.878.219,92 |
| Ajustamentos em imóveis |               |             |          |                         |                 |                       | 0,00          |
| Resultado período       | 50.978.501,71 |             |          |                         | (50.978.501,71) | 3.164.038,43          | 3.164.038,43  |
| Soma                    | 57.545.838,26 |             |          |                         | 0,00            | 3.164.038,43          | 60.709.876,69 |
| Nº acções               | 52.500,00     |             |          |                         |                 |                       | 52.500,00     |
| Valor acção             | 1 096,1112    |             |          |                         |                 |                       | 1.156,3786    |

A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- acções com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

### Nota 3

No que se refere ao inventário dos activos do Fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de activos” apresentamos apenas as rubricas com relevância, ou seja, a “Imóveis situados na UE”, a “Liquidez”, a “Empréstimos” e “Outros activos e passivos”.

| Imóveis situados na UE  | Área (m2) | Data aquisição | Preço aquisição | Data Avaliação 1 | Valor avaliação 1 | Data avaliação 2 | Valor avaliação 2 | Valor Imóvel   | País | Município |
|---|-----------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|------|-----------|
| Construções Acabadas  | 25.977    |                | 66.691.450,46   |                  | 115.145.500,00    |                  | 119.103.400,00    | 117.124.450,00 |      |           |
| <b>CC05</b><br>Construções Acabadas Arrendadas                    | 25.977    |                | 66.691.450,46   |                  | 115.145.500,00    |                  | 119.103.400,00    | 117.124.450,00 |      |           |
| <b>Comércio</b>   | 294       |                | 1.173.616,18    |                  | 4.036.700,00      |                  | 4.092.100,00      | 4.064.400,00   |      |           |
| Av. Aliados 221 Porto Fracção C                                   | 89        | 01/08/22       | 394.282,82      | 01/08/23         | 1.404.100,00      | 01/08/23         | 1.410.800,00      | 1.407.450,00   | P    | Porto     |
| Av. Aliados 195 Porto Fracção E                                   | 205       | 01/08/22       | 779.333,36      | 01/08/23         | 2.632.600,00      | 01/08/23         | 2.681.300,00      | 2.656.950,00   | P    | Porto     |
| <b>Turístico</b>  | 10.344    |                | 24.718.852,99   |                  | 43.256.400,00     |                  | 43.876.600,00     | 43.566.500,00  |      |           |
| Av. Aliados 207-211, R. Ramalho Ortigão 35-39 Porto Fracção D     | 10.344    | 01/08/22       | 24.718.852,99   | 01/08/23         | 43.256.400,00     | 01/08/23         | 43.876.600,00     | 43.566.500,00  | P    | Porto     |
| <b>Serviços</b>   | 15.339    |                | 40.798.981,29   |                  | 67.852.400,00     |                  | 71.134.700,00     | 69.493.550,00  |      |           |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção A                               | 631       | 01/08/22       | 1.680.541,86    | 01/08/23         | 2.542.500,00      | 01/08/23         | 2.586.600,00      | 2.564.550,00   | P    | Porto     |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 28 Porto Fracção B | 555       | 01/08/22       | 1.476.730,90    | 01/08/23         | 4.035.600,00      | 01/08/23         | 4.427.300,00      | 4.231.450,00   | P    | Porto     |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 16 Porto Fracção C | 296       | 01/08/22       | 789.284,90      | 01/08/23         | 2.108.600,00      | 01/08/23         | 2.124.300,00      | 2.116.450,00   | P    | Porto     |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção D                               | 160       | 01/08/22       | 391.966,35      | 01/08/23         | 938.200,00        | 01/08/23         | 1.035.400,00      | 986.800,00     | P    | Porto     |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção E                               | 865       | 01/08/22       | 2.296.228,79    | 01/08/23         | 2.836.600,00      | 01/08/23         | 2.870.100,00      | 2.853.350,00   | P    | Porto     |
| Praça da Trindade 32 Porto Fracção F                              | 559       | 01/08/22       | 1.487.380,71    | 01/08/23         | 3.682.800,00      | 01/08/23         | 3.815.600,00      | 3.749.200,00   | P    | Porto     |
| Av. Aliados 322-324 e R. do Estevão 17 Porto Fracção G            | 241       | 01/08/22       | 642.051,12      | 01/08/23         | 1.153.100,00      | 01/08/23         | 1.286.300,00      | 1.219.700,00   | P    | Porto     |
| Av. Aliados 322-324 e R. do Bomjardim 421 Porto Fracção H         | 219       | 01/08/22       | 582.545,24      | 01/08/23         | 1.043.700,00      | 01/08/23         | 1.170.000,00      | 1.106.850,00   | P    | Porto     |
| Av. Aliados 322-324 e R. do Bomjardim 409 Porto Fracção I         | 405       | 01/08/22       | 1.078.826,93    | 01/08/23         | 1.982.900,00      | 01/08/23         | 2.167.100,00      | 2.075.000,00   | P    | Porto     |

| Imóveis situados na UE  | Área (m2) | Data aquisição | Preço aquisição | Data Avaliação 1 | Valor avaliação 1 | Data avaliação 2 | Valor avaliação 2 | Valor Imóvel | País | Muni cípio |
|---|-----------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|------|------------|
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção J                               | 479       | 01/08/22       | 1.275.981,76    | 01/08/23         | 1.950.500,00      | 01/08/23         | 2.122.600,00      | 2.036.550,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção K | 1.044     | 01/08/22       | 2.778.272,22    | 01/08/23         | 4.187.000,00      | 01/08/23         | 4.386.900,00      | 4.286.950,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção L                               | 678       | 01/08/22       | 1.799.686,74    | 01/08/23         | 3.163.700,00      | 01/08/23         | 3.312.300,00      | 3.238.000,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção M                               | 479       | 01/08/22       | 1.275.981,76    | 01/08/23         | 1.950.500,00      | 01/08/23         | 2.122.600,00      | 2.036.550,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção N | 954       | 01/08/22       | 2.540.914,33    | 01/08/23         | 3.837.800,00      | 01/08/23         | 4.002.100,00      | 3.919.950,00 | P    | Porto      |
| R. do Estevão 21 Porto Fracção O                                  | 657       | 01/08/22       | 1.749.233,20    | 01/08/23         | 3.067.800,00      | 01/08/23         | 3.156.500,00      | 3.112.150,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção P                               | 655       | 01/08/22       | 1.742.843,31    | 01/08/23         | 2.658.800,00      | 01/08/23         | 2.703.300,00      | 2.681.050,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção Q                               | 529       | 01/08/22       | 1.409.104,52    | 01/08/23         | 2.361.200,00      | 01/08/23         | 2.461.300,00      | 2.411.250,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção R | 969       | 01/08/22       | 2.579.519,92    | 01/08/23         | 3.889.500,00      | 01/08/23         | 4.002.400,00      | 3.945.950,00 | P    | Porto      |
| R. do Estevão 21 Porto Fracção S                                  | 650       | 01/08/22       | 1.730.596,02    | 01/08/23         | 3.071.800,00      | 01/08/23         | 3.156.500,00      | 3.114.150,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção T                               | 625       | 01/08/22       | 1.664.567,12    | 01/08/23         | 2.539.700,00      | 01/08/23         | 2.577.100,00      | 2.558.400,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção U                               | 479       | 01/08/22       | 1.275.981,76    | 01/08/23         | 1.950.500,00      | 01/08/23         | 2.117.400,00      | 2.033.950,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção V | 956       | 01/08/22       | 2.545.307,37    | 01/08/23         | 3.835.900,00      | 01/08/23         | 4.000.600,00      | 3.918.250,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção W                               | 637       | 01/08/22       | 1.696.516,59    | 01/08/23         | 2.577.300,00      | 01/08/23         | 2.587.000,00      | 2.582.150,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção X                               | 400       | 01/08/22       | 1.064.316,55    | 01/08/23         | 1.555.700,00      | 01/08/23         | 1.837.000,00      | 1.696.350,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 10 Porto Fracção Y | 579       | 01/08/22       | 1.540.896,07    | 01/08/23         | 2.344.000,00      | 01/08/23         | 2.496.500,00      | 2.420.250,00 | P    | Porto      |
| Av. Aliados 322-324 Porto Fracção Z                               | 640       | 01/08/22       | 1.703.705,25    | 01/08/23         | 2.586.700,00      | 01/08/23         | 2.609.900,00      | 2.598.300,00 | P    | Porto      |

| Liquidez   | Quant. | Moeda | Preço Aquisição | Data Avaliação | Valor Avaliação | Método Avaliação | Juros Decorridos | Valor Global |
|--|--------|-------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>À vista</b>   |        | EUR   | 676.140,31      |                |                 |                  | 0,00             | 676.140,31   |
| <b>CC01</b> Numerário  |        |       |                 |                |                 |                  |                  |              |
| <b>CC02</b> DO's   | 2      | EUR   | 676.140,31      |                |                 |                  | 0,00             | 676.140,31   |
| Banco Santander 0,00%  | 1      | EUR   | 616.690,08      |                |                 |                  | 0,00             | 616.690,08   |
| Bankinter 0,00%  | 1      | EUR   | 59.450,23       |                |                 |                  | 0,00             | 59.450,23    |
| <b>CC03</b> Organismos do mercado monetário                  |        |       |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| <b>A prazo</b>   |        |       |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| <b>CC04</b> Depósitos c/pré-aviso e a prazo                  |        |       |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| <b>CC05</b> Certificados de depósito                         |        |       |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| <b>CC06</b> Valores mob. c/prazo vencim. residual < 12 meses |        |       |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |

| Empréstimos                                | Quant. | Moeda | Preço Aquisição | Data Avaliaç | Valor Avaliaç | Método Avaliaç | Juros Decorridos | Valor Global  |
|--|--------|-------|-----------------|--------------|---------------|----------------|------------------|---------------|
| <b>CC07</b> Empréstimos obtidos            | 6      | EUR   | 47.868.062,85   |              |               |                | 117.360,24       | 47.985.423,09 |
| Santander E12M+1,750%<br>20190822 20340822 | 1      | EUR   | 12.266.159,38   |              |               |                | 20.099,49        | 12.286.258,87 |
| Santander 3,81% 20220819<br>20370819       | 1      | EUR   | 12.375.000,00   |              |               |                | 56.316,56        | 12.431.316,56 |
| Santander E6M+1,750%<br>20220819 20370819  | 1      | EUR   | 4.125.000,00    |              |               |                | 28.040,03        | 4.153.040,03  |
| Suprimentos 0,000%<br>20220506 20250505    | 1      | EUR   | 9.842.077,10    |              |               |                | 0,00             | 9.842.077,10  |
| Santander E6M+1,750%<br>20190822 20340822  | 1      | EUR   | 4.953.173,81    |              |               |                | 7.861,79         | 4.961.035,60  |
| IFRRU E6M+0,271%<br>20190822 20340822      | 1      | EUR   | 4.306.652,56    |              |               |                | 5.042,37         | 4.311.694,93  |
| 8.2. Descobertos                           |        |       |                 |              |               |                |                  |               |
| 8.3. Componente variável de fundos mistos  |        |       |                 |              |               |                |                  |               |

| Outros Valores Regularizar                              | Quant. | Moeda | Preço Aquisição | Data Avaliação | Valor Avaliação | Método Avaliação | Juros Decorridos | Valor Global |
|---|--------|-------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Valores activos a regularizar</b>                    |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 45.713,84    |
| CC09 Adiantamentos por conta de imóveis                 |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| CC10 Adiantamentos por conta de Soc. Imobiliárias       |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| CC11 Valores a receber por conta de transacções imóveis |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| CC12 Rendas em dívida                                   |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| CC13 Outros   |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 45.713,84    |
| <b>Valores passivos a regularizar</b>                   |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 9.151.004,37 |
| CC14 Recebimentos por conta de imóveis                  |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| CC15 Recebimentos por conta de Soc. Imobiliárias        |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| CC16 Valores a pagar por conta de transacções imóveis   |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 0,00         |
| CC17 Cauções  |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 64.580,00    |
| CC18 Rendas adiantadas                                  |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 460.273,95   |
| CC19 Outros   |        | EUR   |                 |                |                 |                  |                  | 8.626.150,42 |

No que se refere ao inventário dos activos da SIC e relativamente à “D - Informação relativa às acções” temos:

|                       | Total     | Categoria A | Categoria B | Categoria C | Outras |
|-----------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|--------|
| Em circulação         | 52.500,00 | 52.500,00   |             |             |        |
| Emitidas no período   | 0,00      | 0,00        |             |             |        |
| Resgatadas no período | 0,00      | 0,00        |             |             |        |

#### Nota 4 e 5

Em 31/12/2023 a SIC não detinha títulos em carteira.

#### Nota 6

- 1) O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
- 2) O valor da acção é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Organismo de Investimento Coletivo pelo número de acções em circulação. O valor líquido

global do Organismo de Investimento Coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram a SICAFI, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do Organismo de Investimento Coletivo.

4) Na valorização dos activos da SIC são adoptados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis da SIC são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel da SIC é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património da SIC até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime de Gestão de Activos e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os projectos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projecto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento colectivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo

do OIC, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

- i) Os imóveis prometidos vender pela SIC são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros OIC's que integrem o património da SIC, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

### Nota 7

A liquidez da SIC pode ser decomposta da seguinte forma:

| Contas                            | Saldo inicial | Aumentos     | Reduções     | Saldo final |
|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| Numerário                         |               |              |              |             |
| Depósitos à ordem                 | 647.310,20    | 7.358.897,62 | 7.330.067,51 | 676.140,31  |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso |               |              |              |             |
| Certificados de depósito          |               |              |              |             |
| UP's de fundos de tesouraria      |               |              |              |             |
| Outras contas de disponibilidades |               |              |              |             |
| Total                             | 647.310,20    | 7.358.897,62 | 7.330.067,51 | 676.140,31  |

**Nota 8**

Discriminação das dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:

| Contas / Entidades                | Devedores p/rendas vencidas | Outros Devedores | Soma      |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------|
| CTT - Correios de Portugal, S.A.  |                             | 610,23           | 610,23    |
| Novo Banco, S.A.                  |                             | 724,85           | 724,85    |
| Critical TW, S.A.                 |                             | 8.162,61         | 8.162,61  |
| MSG Life Iberia, Unipessoal, Lda. |                             | 2.275,06         | 2.275,06  |
| Águas do Porto                    |                             | 498,80           | 498,80    |
| IGFEJ                             |                             | 4,95             | 4,95      |
| Total                             | 0,00                        | 12.276,50        | 12.276,50 |

**Nota 9**

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

**Nota 10**

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela própria SIC:

| Empréstimos não titulados                                   | Valores       | Natureza das garantias  | Imóvel dado como garantia      |
|---|---------------|-------------------------|--------------------------------|
| 43221602 Banco Santander Euribor12M+1,75% 20190822 20340822 | 12.266.159,38 | Hipoteca+ Consig. Rend. | Palácio dos Correios, Porto    |
| 43221603 Banco Santander 3,81% 20220819 20370819            | 12.375.000,00 | Hipoteca+ Consig. Rend  | Hotel Eurostars Aliados, Porto |
| 43221604 Banco Santander Euribor 6M+1,75% 20220819 20370819 | 4.125.000,00  | Hipoteca+ Consig. Rend  | Hotel Eurostars Aliados, Porto |
| 43221605 Banco Santander Euribor 6M+1,75% 20190822 20340822 | 4.953.173,81  | Hipoteca+ Consig. Rend  | Palácio dos Correios, Porto    |
| 43221606 IFRRU Euribor 6M+0,271% 20190822 20340822          | 4.306.652,56  | Hipoteca+ Consig. Rend  | Palácio dos Correios, Porto    |
| Total   | 38.025.985,75 |                         |                                |

### Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

| Contas                                  | Saldo inicial | Aumentos   | Reduções   | Saldo final |
|---|---------------|------------|------------|-------------|
| 471 - Ajustamentos para crédito vencido | 0,00          | 0,00       | 0,00       | 0,00        |
| 482 - Provisões para encargos           | 692.799,00    | 118.000,34 | 810.799,34 | 0,00        |

### Nota 12

Não foram retidos quaisquer impostos na fonte em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no OIC.

Nos termos do Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro:

- O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2023 foi de 70.881,22 €.
- Em 31/12/2023 a SIC apresenta um saldo nulo de resultados líquidos passíveis de serem distribuídos, livres de tributação, a pessoas singulares.

### Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

| Tipo de responsabilidade                  | Montante no início | Montante no fim |
|---|--------------------|-----------------|
| Subscrição de títulos                     | 0,00               | 0,00            |
| Operações a prazo de compra – Imóveis (1) | 47.798.801,00      | 47.798.800,00   |
| Operações a prazo de compra - Outras      | 0,00               | 0,00            |
| Operações a prazo de venda – Imóveis      | 0,00               | 0,00            |
| Operações a prazo de venda - Outras       | 0,00               | 0,00            |
| Valores recebidos em garantia (2)         | 3.071.252,00       | 3.071.252,00    |
| Valores cedidos em garantia (3)           | 45.000.498,80      | 45.000.498,80   |
| Outras                                    | 0,00               | 0,00            |
| Total                                     | 95.870.551,80      | 95.870.550,80   |

### Observações:

(1) Opção de venda do senhorio, de 3 fracções do “Hotel Eurostars Aliados, Porto”, pelo valor de 47.798.800,00 €, válida até 31/03/2027.

(2) Os valores recebidos em garantia correspondem: uma garantia bancária (rendas) prestada pela “Soc. Hoteleira da Rua do Castilho”, relativa à fracção “Av. Aliados 207-211, R. Ramalho Ortigão 35-39 Porto Fracção D” no valor de 2.880.000,00 €; uma caução do contrato arrendamento, prestada pela “Beyond Motors Car II”, relativa à fracção “Av. Aliados 195 Porto Fracção E” no valor de 64.580,00 €; uma caução do contrato arrendamento, prestada pelo “Novo Banco”, relativa às fracções “Av. Aliados 322-324, R. Dr. António Luís Gomes 28 Porto Fracção B,C” no valor de 84.672,00 €; uma garantia

bancária (rendas) prestada pela “MSG Life Iberia”, relativa às fracções “Av. Aliados 322-324 Porto Fração G, H, I” no valor de 42.000,00 €.

(3) Os valores cedidos em garantia correspondem a: 4 hipotecas (12.000.000,00 €, 15.000.000,00 €, 13.500.000,00 €, 4.500.000,00 €) a favor do Banco Santander no âmbito de 4 financiamentos, sendo que a hipoteca de 12.000.000,00 € é partilhada com o financiamento do IFRRU [6.418.920,01 € (Santander) + 5.581.079,99 € (IFRRU)]; 1 caução prestada a favor das “Águas do Porto” no valor de 498,80 €.

#### Nota 14

O montante total de remunerações pagas pela “Atlantic – SGOIC, S.A.” aos seus colaboradores, no exercício de 2023, ascendeu a 301.566,61 €, deste montante 190.705,00 € foram pagas ao órgão de gestão e 51.600,00 € foram pagas aos empregados. Foram ainda suportados encargos sociais obrigatórios no valor de 57.547,32 € e outros custos com pessoal no montante de 1.714,29 €. No decurso do exercício não foram pagas quaisquer remunerações variáveis.

Para além dos membros do Conselho de Administração não existem colaboradores da Sociedade Gestora cuja actividade tenha um impacto significativo no perfil de risco dos OIC's.

O número médio de colaboradores da Sociedade Gestora no exercício de 2023 foi de 6.

#### Nota 15

Relativamente ao Balanço, em 31/12/2023, temos que:

A) O saldo da rubrica “Comissões e Outros Encargos a Pagar” decompõe-se da seguinte forma:

| Rubrica                                    | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| Sociedade Gestora                          | 21.276,50        | 21.321,67        |
| Banco Depositário                          | 6.340,88         | 6.004,11         |
| Autoridades de Supervisão                  | 1.578,55         | 2.982,46         |
| <b>Comissões e Outros Encargos a Pagar</b> | <b>29.195,93</b> | <b>30.308,24</b> |

B) O saldo da rubrica “Outras Contas de Credores” decompõe-se da seguinte forma:

| Rubrica                                    | 2023                | 2022                |
|--|---------------------|---------------------|
| Estado e Outros Entes Públicos             | 128.858,36          | 162.843,85          |
| Credores p/Fornecimentos Serviços Externos | 8.104.450,16        | 8.162.318,16        |
| Outros Credores                            | 308.701,10          | 305.031,50          |
| <b>Outras Contas de Credores</b>           | <b>8.542.009,62</b> | <b>8.630.193,51</b> |

C) O saldo da rubrica “Acréscimo de Custos” decompõe-se da seguinte forma:

| Rubrica                    | 2023              | 2022              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Juros de Empréstimos       | 117.360,24        | 88.858,50         |
| Outros Custos a Pagar      | 101.944,81        | 73.332,81         |
| <b>Acréscimo de Custos</b> | <b>219.305,05</b> | <b>162.191,31</b> |

D) O saldo da rubrica “Receitas com Provento Diferido” decompõe-se da seguinte forma:

| Rubrica                               | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rendas Adiantadas                     | 460.273,95        | 409.356,70        |
| Condomínios                           | 17.580,06         | 16.198,12         |
| <b>Receitas com Provento Diferido</b> | <b>477.854,01</b> | <b>425.554,82</b> |

## Nota 16

Relativamente à Demonstração de Resultados, no exercício de 2023, temos que:

A) A estrutura dos “Fornecimentos e Serviços Externos” apresenta a seguinte composição:

| Rubrica                                 | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Água                                    | 1.906,91          | 673,25            |
| Electricidade                           | 156.520,48        | 68.076,63         |
| Seguro                                  | 43.188,53         | 9.004,36          |
| Telecomunicações                        | 441,85            | 149,12            |
| Condomínio                              | 394.293,74        | 166.713,20        |
| Conservação                             | 18.565,90         | 4.712,75          |
| Reparações                              | 126,61            | 0,00              |
| Vigilância e Segurança                  | 0,00              | (49,20)           |
| Higiene e Limpeza                       | 0,00              | (292,80)          |
| Auditoria                               | 7.380,00          | 7.380,00          |
| Avaliações                              | 8.836,27          | 10.489,26         |
| Outros                                  | 159.527,03        | 97.838,47         |
| <b>Fornecimento e Serviços Externos</b> | <b>790.787,32</b> | <b>364.695,04</b> |

B) Os encargos com “Comissões e Taxas” desagregam-se da seguinte forma:

| Rubrica                  | 2023              | 2022              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Comissão de Gestão       | 241.373,75        | 100.893,17        |
| Comissão de Depósito     | 23.704,32         | 9.562,87          |
| Taxa de Supervisão       | 18.485,32         | 7.413,80          |
| Outras Comissões         | 35.295,00         | 170.940,09        |
| <b>Comissões e Taxas</b> | <b>318.858,39</b> | <b>288.809,93</b> |

C) Os “Rendimentos de Activos Imobiliários” apresentam a seguinte composição:

| Rubrica                                    | 2023                | 2022                |
|--|---------------------|---------------------|
| Rendas                                     | 5.399.349,61        | 2.051.019,14        |
| Outros                                     | 320.939,93          | 121.754,66          |
| <b>Rendimentos de Activos Imobiliários</b> | <b>5.720.289,54</b> | <b>2.172.773,80</b> |

Companhia das Nações Aliadas – SIC  
Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório anual de auditoria

2023

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Companhia das Nações Aliadas - SIC Imobiliária Fechada, S.A.** (o “OIC”), gerida pela sociedade gestora Atlantic - SGOIC, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 117 846 304 euros e um total de capital do OIC de 60 709 877 euros, incluindo um resultado líquido de 3 164 038 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **Companhia das Nações Aliadas - SIC Imobiliária Fechada, S.A.** em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimentos imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

[www.hlb.svtm.pt](http://www.hlb.svtm.pt)

Rua da Alegria, 785 - E14 | 4000-047 PORTO - Portugal  
TEL.: +351 22 903 93 71 EMAIL: geral@hlab.svtm.pt

INSCRITA NA OROC SOB O N.º 155 E NA CMVM SOB O N.º 20161465 - CAPITAL SOCIAL €15.000,00 - NIPC 504 096 664  
Santos Vaz, Trigo de Morais & Associados, SROC, Lda. pertence à rede de entidades membros da HLB International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

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

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se 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 o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as

transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e

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

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

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o relatório de gestão


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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 10 de abril de 2024

  
SANTOS VAZ, TRIGO DE MORAIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por Maria da Piedade Gonçalves dos Santos Vaz

(ROC N.º 878 e registada na CMVM com o n.º 20160499)