



## **SOUTHCAP - SGOIC, S.A.**

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

### **Relatório e Contas 2023**

Contribuinte n.º 516 983 865

Sede Social: Av. da Liberdade, 240, 3º, Lisboa

Capital Social: 200.000 Euros

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

---

## Índice

<b>Relatório de Gestão do Ano de 2023</b> .....	<b>4</b>
Enquadramento Económico (1) .....	5
Enquadramento Setor de Atividade (2).....	8
Enquadramento Setor de Organismos de Investimento Imobiliários (3).....	11
Enquadramento da Sociedade Gestora .....	13
Organismos de Investimento Coletivo sob Gestão .....	13
Dados Financeiros dos Organismos sob Gestão .....	19
Atividade da Sociedade Gestora .....	21
Meios Materiais e Humanos.....	22
Cumprimento dos Requisitos Prudenciais .....	22
Política em Matéria de Sustentabilidade .....	23
Sistema de Gestão dos Riscos .....	23
Perspetivas Futuras .....	24
Proposta de aplicação de Resultados.....	24
Notas finais .....	24
<b>Demonstrações Financeiras</b> .....	<b>26</b>
Demonstração da Posição Financeira, em base individual, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 .....	27
Demonstração dos Resultados e do Outro Rendimento Integral, em base individual, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 .....	28
Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 .....	29
Demonstração Individual dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022.....	30
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023</b> .....	<b>31</b>
Nota 1 – Atividade.....	31
Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas .....	31
Nota 3 – Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras .....	34
Nota 4 – Caixa e depósitos em instituições de crédito.....	35
Nota 5 – Outros ativos financeiros contabilizados pelo justo valor através de resultados .....	35
Nota 6 – Ativos Intangíveis .....	35
Nota 7 – Outros Ativos .....	36
Nota 8 – Outros Passivos .....	37
Nota 9 – Capital .....	37
Nota 10 – Margem Financeira.....	38
Nota 11 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões .....	38
Nota 12 – Outras Receitas e Despesas Operacionais .....	39
Nota 13 – Gastos com o Pessoal.....	39
Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos .....	40
Nota 15 – Impostos .....	41
Nota 16 – Normas Contabilísticas Recentemente Emitidas .....	42
Nota 17 – Regulamento da CMVM n.º 6/2020 .....	44
Nota 18 – Partes Relacionadas .....	45
Nota 19 – Proveitos por mercados geográficos .....	46
Nota 20 – Eventos significativos .....	46

---

Nota 21 – Outras informações .....	46
Nota 22 – Eventos subsequentes .....	46
<b>Relatório de Auditoria .....</b>	<b>47</b>

## **Relatório de Gestão do Ano de 2023**

Exmos. Srs. Acionistas,

No cumprimento das normas legais aplicáveis e de acordo com estatutos vimos submeter a V. Exas, para análise e deliberação o Relatório de Gestão e o Relatório e Contas da SOUTHCAP - SGOIC, S.A., bem como a proposta de aplicação dos resultados, referente ao exercício do ano de 2023.

O relatório e respetivas contas foram auditadas e certificadas pela BDO & Associados, SROC, Lda.

## Enquadramento Económico (1)

Em 2023, a dinâmica inflacionista e a política monetária permaneceram como uma preocupação central para a economia global. As pressões inflacionárias, que no ano de 2022 atingiram picos não observados em várias décadas, começaram a aliviar, impulsionadas pela diminuição dos preços de energia e pela normalização gradual das cadeias de abastecimento globais.

O Banco de Portugal projeta um crescimento da economia portuguesa de 2,1% em 2023, o que reflete um abrandamento após 6,8% em 2022, mas mesmo assim, uma forte performance relativa quando comparada com a grande maioria das economias da Zona Euro. Para 2024, projeta-se um abrandamento do crescimento para 1,2%, seguido de uma recuperação nos anos seguintes, para 2,2% em 2025 e 2,0% em 2026.

A inflação manterá uma trajetória descecente, com a variação anual do Índice harmonizado de preços no consumidor a reduzir-se para 5,3% em 2023 (após atingir os 8,1% em 2022), para 2,9% em 2024 e 2,0% em 2025 e 2026. A redução da inflação deve-se, em grande parte, à significativa descida dos preços da energia, atribuível ao efeito de base, e à adoção da política IVA Zero em maio.

**Quadro I.1.1 • Projeções do Banco de Portugal: 2023–2026 | Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado)**

	Pesos 2022	BE dezembro 2023					BE outubro 2023			
		2022	2023 <sup>(p)</sup>	2024 <sup>(p)</sup>	2025 <sup>(p)</sup>	2026 <sup>(p)</sup>	2022	2023 <sup>(p)</sup>	2024 <sup>(p)</sup>	2025 <sup>(p)</sup>
Produto Interno Bruto	100,0	6,8	2,1	1,2	2,2	2,0	6,8	2,1	1,5	2,1
Consumo privado	64,2	5,6	1,0	1,0	1,7	1,5	5,6	1,0	1,3	1,6
Consumo público	17,6	1,4	1,1	1,0	0,9	0,9	1,4	1,2	1,2	0,8
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,0	0,9	2,4	5,2	4,1	3,0	1,5	5,0	5,0
Procura interna	102,4	4,4	0,7	1,4	2,2	1,9	4,4	0,9	2,1	2,1
Exportações	49,6	17,4	4,3	2,4	4,0	3,0	17,4	4,1	2,1	3,9
Importações	52,0	11,1	1,3	2,8	4,1	2,8	11,1	1,3	3,4	3,9
Emprego <sup>(a)</sup>		1,5	0,8	0,1	0,3	0,3	1,5	0,8	0,2	0,4
Taxa de desemprego <sup>(a)</sup>		6,1	6,5	7,1	7,3	7,2	6,0	6,5	6,7	6,9
Balança corrente e de capital (% PIB)		-0,2	3,0	3,5	3,7	4,0	-0,2	3,0	2,7	3,0
Balança de bens e serviços (% PIB)		-1,9	1,2	1,3	1,5	1,8	-1,9	1,1	0,6	0,8
Índice harmonizado de preços no consumidor		8,1	5,3	2,9	2,0	2,0	8,1	5,4	3,6	2,1
Bens energéticos		23,8	-8,8	3,5	0,2	-0,1	23,8	-8,0	5,5	0,7
Bens alimentares		11,4	9,2	4,4	2,2	2,2	11,4	9,0	4,8	2,2
Excluindo bens energéticos		6,7	6,6	2,9	2,1	2,1	6,7	6,6	3,4	2,2
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,0	5,4	2,3	2,1	2,1	5,0	5,6	2,9	2,2

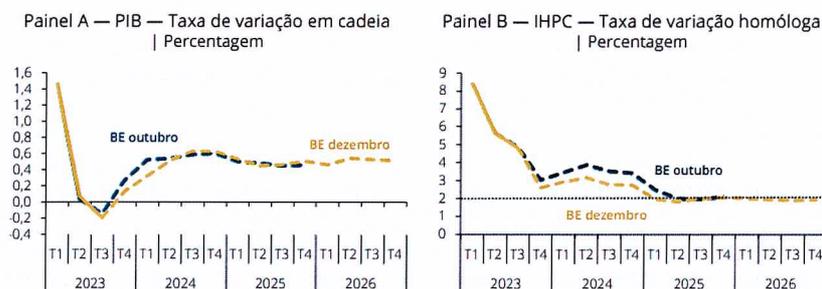
Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado. As projeções são parte integrante do exercício de projeção do Eurosistema para a área do euro divulgado a 14 de dezembro ("Projeções macroeconómicas para a área do euro elaboradas por especialistas do Eurosistema", dezembro de 2023). O fecho de dados ocorreu a 29 de novembro. A projeção corresponde ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. Pesos de 2022 a preços correntes. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Face às projeções de outubro, o crescimento do PIB e a Inflação são revistos em baixa em 2023.

A economia estagnou no segundo e terceiro trimestres de 2023 e manteve um crescimento baixo no quarto trimestre. A evolução recente da atividade reflete a fraqueza da procura externa, os efeitos cumulativos da inflação e a maior restritividade da política monetária, que se transmitiu às condições de financiamento dos agentes económicos. As subidas das taxas de juro tiveram um impacto negativo mais rápido no setor industrial, com os serviços a evidenciarem maior resiliência.

O crescimento trimestral recuperará de forma muito gradual ao longo de 2024. A recuperação beneficia da aceleração da procura externa, do impacto da redução da inflação sobre o rendimento real das famílias (não obstante o aumento esperado das taxas de juro reais) e do impulso dos fundos europeus para o investimento. No médio prazo, o crescimento beneficiará da dissipação gradual dos efeitos da restritividade da política monetária, crescendo a economia portuguesa acima da área do euro, 0,5 pp em média entre 2024 e 2026.

Gráfico I.1.1 • Projeções para o PIB e inflação

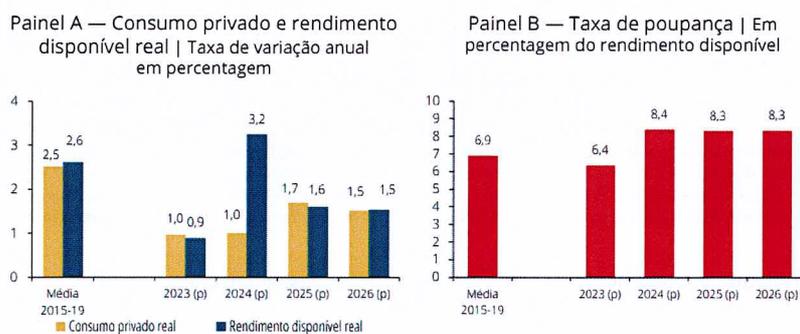


Fontes: Banco de Portugal e INE. | Nota: As linhas a tracejado correspondem aos valores projetados nos BE de dezembro e de outubro de 2023.

O consumo privado deverá crescer de forma moderada, num contexto de ganhos do rendimento disponível real e de aumento da taxa de poupança.

O rendimento disponível real das famílias, após um aumento de 0,9% em 2023, deverá acelerar em 2024 para 3,2% e abrandar nos anos seguintes para 1,6%, um crescimento inferior ao do período anterior à pandemia (média de 2,6% em 2015–19). Esta evolução reflete aumentos do emprego e dos salários nominais (progressivamente menores) e o crescimento mais contido dos preços. As medidas do Orçamento do Estado para 2024, em particular a redução dos impostos sobre as famílias e o aumento das prestações sociais, têm também um contributo significativo para o aumento do rendimento disponível em 2024 e 2025. Por outro, o impacto negativo sobre o consumo resultante do aumento das prestações de empréstimos das famílias endividadas deverá sobrepor-se ao impacto positivo dos maiores rendimentos financeiros das famílias com poupança acumulada. Deste modo, as famílias com poupanças acumuladas deverão aumentar relativamente pouco o consumo face aos maiores rendimentos das aplicações financeiras, enquanto as famílias endividadas deverão reduzir mais expressivamente as suas despesas em reação aos custos mais elevados dos empréstimos. Num contexto de incerteza, a taxa de poupança deverá aumentar em 2024 por motivos de precaução e manter-se acima dos valores pré-pandemia no restante horizonte, para o que contribui também o incentivo ao aforo gerado pela maior rentabilidade das aplicações financeiras.

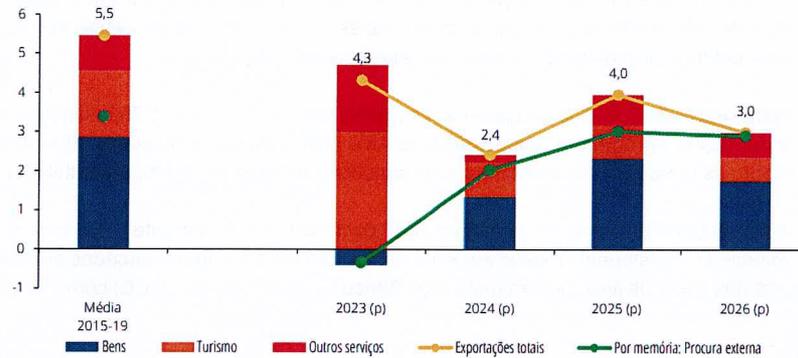
Gráfico I.1.4 • Consumo privado, rendimento disponível real e taxa de poupança



Fontes: Banco de Portugal e INE. | Nota: (p) — projetado.

O crescimento das exportações em 2023–2026 deverá ser mais contido do que nos anos anteriores, devido ao menor dinamismo da procura externa. As exportações de bens terão registado uma queda em 2023, acompanhando a fraqueza da procura dos principais parceiros comerciais. Nos anos seguintes, a procura externa recupera a um ritmo inferior ao do período pré-pandemia e sustenta taxas de crescimento mais elevadas das exportações de bens. A componente de serviços deverá registar taxas de variação mais moderadas em 2024–2026, após o crescimento elevado em 2023, que refletiu ainda a recuperação pós-pandemia do turismo.

**Gráfico I.1.6 • Exportações — Taxa de variação e contributo das principais componentes**  
| Percentagem e pontos percentuais



Fontes: Banco de Portugal, BCE e INE. | Nota: (p) — projetado.

O mercado de trabalho continuará a apresentar uma situação favorável, apesar da quase estabilização do emprego, esperando-se um aumento dos salários reais. Em 2023, o emprego permaneceu resiliente, embora com indicações de abrandamento na segunda metade do ano.

As projeções do Banco de Portugal incorporam um aumento do emprego de 0,8% em 2023, com uma desaceleração para 0,1% em 2024 e 0,3% em 2025–2026. A oferta de trabalho deverá continuar a aumentar, sustentada num aumento da imigração e da taxa de atividade que compensam o efeito do envelhecimento da população. Projeta-se uma subida da taxa de desemprego, para um valor médio de 7,2% em 2024–2026, que é próximo da estimativa de taxa de desemprego tendencial.

O salário nominal médio da economia deverá aumentar 7,5% em 2023, 4,4% em 2024 e 3,8% em 2025–2026, num contexto de redução da inflação. As projeções incorporam o salário mínimo anunciado para 2024 e previsto no acordo de rendimentos para 2025 e 2026 (820, 855 e 900 Euros, respetivamente, implicando taxas de variação de 7,9%, 4,3% e 5,3%). A evolução em termos reais das remunerações deverá manter-se alinhada com o crescimento projetado para a produtividade em 2024–2026.



<sup>1</sup> Fonte: Banco Portugal | INE

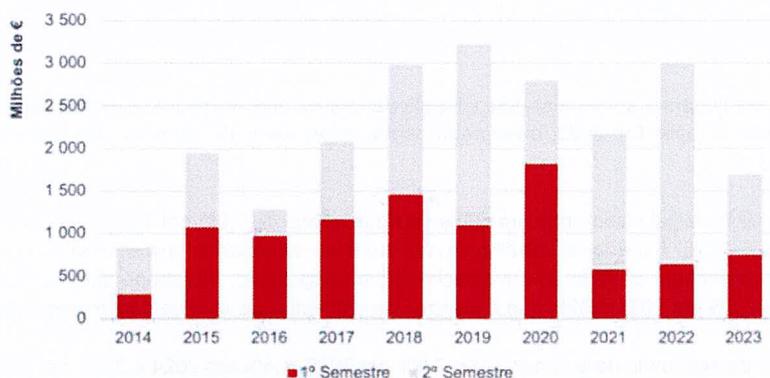
## Enquadramento Setor de Atividade (2)

Assim como em 2022, vários fatores de incerteza pairaram sobre o mercado em 2023. O investimento global no mercado imobiliário teve uma queda significativa em comparação com o ano anterior (recuou 42% em 2023, para 1.730 milhões de Euros) motivada, principalmente, pela recessão económica e pelas taxas de juros elevadas. Isso fez com que os investidores continuassem a adotar uma política de investimento mais conservadora ao longo do ano.

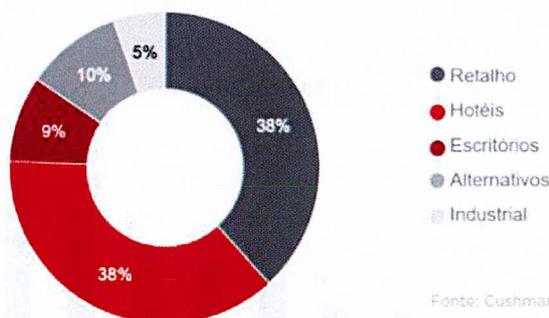
Segundo a Cushman & Wakefield (C&W), que antecipa uma recuperação para 2024, dos 1.750 milhões de Euros de investimento, os setores da hotelaria e do retalho agregaram, respetivamente 42% (750 milhões de Euros) e 35% (600 milhões de Euros) do valor total investido, enquanto os mercados de escritórios e de logística pesaram 9% e 4%, respetivamente, daquele total.

Eric van Leuven, diretor-geral da C&W em Portugal, classifica 2023 como um "ano desafiante", referindo que a "expressiva" quebra homóloga verificada no volume de investimento esteve em linha com o verificado noutros mercados europeus, refletindo sobretudo o enquadramento de subida das taxas de juro, determinada pelo Banco Central Europeu (BCE) como forma de controlar a inflação.

### Investimento por semestre



### Investimento por setor



O volume de investimento teve "muito a ver com a subida das taxas de juros" referiu à Lusa Eric van Leuven, notando que o investimento imobiliário depende do financiamento, sendo que, quando este "é mais caro" e "mais escasso", o investimento ressent-se.

A menor disponibilidade de capital estrangeiro, fez com que os investidores domésticos tenham aumentado a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

Do lado da atividade ocupacional, observou-se em 2023 uma quebra no setor dos escritórios, mas a sua dimensão foi distinta consoante a zona do país, com a cidade de Lisboa a registar um recuo de 66%, enquanto o Porto caiu apenas 6%.

Para esta evolução, contribuiu, pelo menos em parte, a situação vivida nos mercados mais a norte da Europa onde as taxas de ocupação médias são inferiores às dos países do sul (de 40% e 70%, respetivamente), mas que acabam por influenciar as decisões dos investidores anglo-saxónicos.

Neste contexto, o mercado português acaba por ser "afetado, de forma um pouco injusta", por um "sentimento negativo relativamente ao setor de escritórios por parte de investidores anglo-saxónicos" que nos seus mercados lidam com maiores dificuldades em fazer regressar os trabalhadores aos escritórios, após a pandemia.

No retalho, o número de abertura de novas lojas esteve em linha com o ano anterior, "com as cidades de Lisboa e Porto a observarem crescimentos homólogos a dois dígitos".

Relativamente a 2024, a leitura da consultora tem em conta a expectativa dos mercados de que as taxas de juro já atingiram o seu pico e que se poderá observar algum desagravamento ao longo deste ano, mais cedo do que o esperado há algumas semanas.

Esta possibilidade de redução dos custos da dívida terá um efeito "importante" e fazer com que os investidores se "sintam mais confortáveis para voltar às compras", refere Eric van Leuven, apontando ainda que a consultora prevê, para o final de 2024, que as taxas de rentabilidade exigidas pelos investidores possam recuar ligeiramente face às atuais, o que "também tem um impacto positivo sobre os valores dos ativos".

No que diz respeito às perspetivas de investimento, o responsável da C&W aponta os 1.800 milhões de Euros de volume de investimento em imobiliário comercial associado a transações que se encontram atualmente em diversas fases de negociação, ao qual poderão ainda vir a somar-se mil milhões de Euros em transações que se encontram suspensas e que poderão voltar ao mercado.

Desta forma, resume, "o volume de investimento para 2024 poderá situar-se entre os 2 e 2,5 mil milhões de Euros".

Para a CBRE, a previsão para 2024 é mais otimista do que a de 2023, sendo que a consultora espera assistir a um aumento no volume de investimentos de até 15% em comparação com 2023, com a atividade a aumentar, sobretudo no segundo semestre do ano. A reavaliação provavelmente será menor do que em 2023, o que ajudará a impulsionar os níveis de investimento.

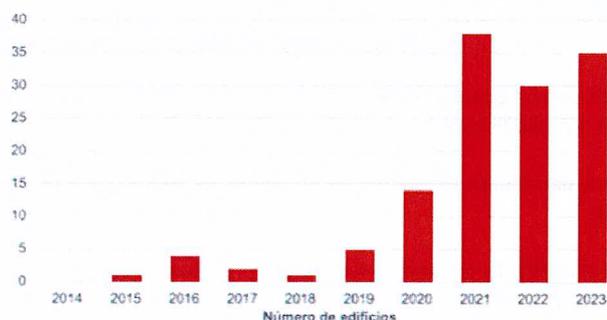
A consultora diz ainda que a disponibilidade de produtos permanece baixa em quase todas as classes de ativos tradicionais, o que deve continuar a impulsionar o aumento dos arrendamentos em escritórios e logística. Existem também vários setores em fase inicial de desenvolvimento, como as residências de estudantes, residências para idosos, cuidados de saúde e *agribusiness*, onde podem ser encontradas várias oportunidades de negócios.

É inegável que a sustentabilidade está na agenda do dia, tanto dos proprietários quanto dos ocupantes. No entanto, a CBRE acredita que ainda há um longo caminho a percorrer quando se fala em certificações.

Por influência dos critérios mais exigentes da procura e legislação cada vez mais apertada, ao longo de 2023 manteve-se o maior enfoque do mercado na sustentabilidade dos edifícios, assim como na inclusão de critérios de *Environmental, Social e Governance* (ESG) nos seus processos de tomada de decisão.

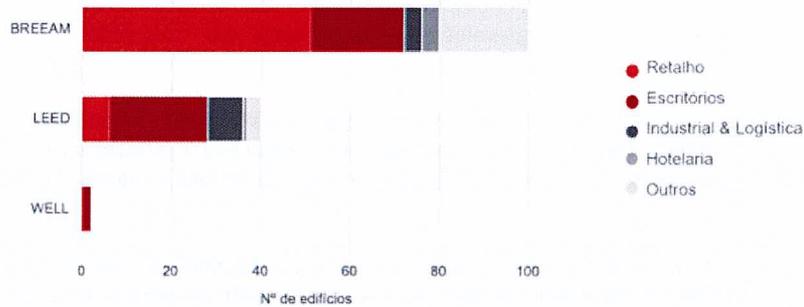
Neste contexto, é já evidente a disponibilidade de inquilinos e investidores para pagar um *green premium* por ativos mais sustentáveis, sendo que existem evidências de mercado de que empresas, especialmente as internacionais de maior dimensão, têm requisitos internos para não ocupar ou adquirir espaços que não cumpram de forma comprovada com requisitos de ESG, penalizando todos os outros com o chamado *brown discount*.

### Edifícios de Imobiliário Comercial Certificados



Fonte: BREEM, LEED e WELL

### Edifícios de Imobiliário Comercial Certificados



Fonte: BREEAM e LEED

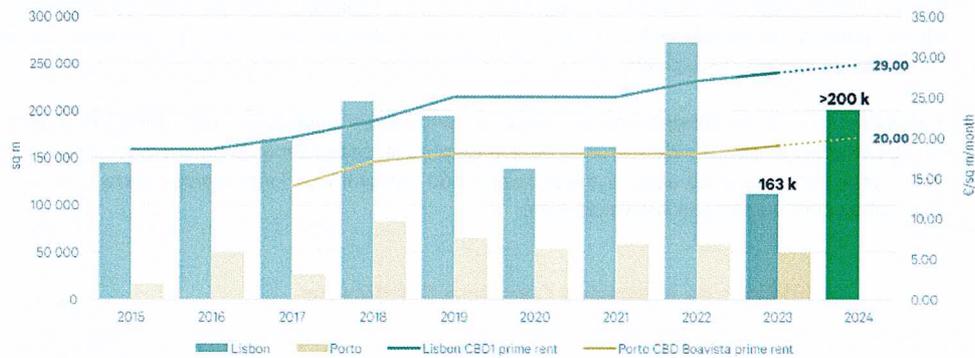
Segundo a CRBE, a ocupação/procura de escritórios teve um fraco início em 2023, no entanto no segundo semestre já houve um aumento da mesma. Para 2024, é esperado que no primeiro trimestre se verifique um forte aumento da ocupação em Lisboa, sendo esperado que no final do ano, exista um aumento a nível Nacional de 25% face a 2023.

Ao longo dos passados anos, tem-se vindo a observar um aumento das rendas de escritórios, no entanto, segundo a CBRE, para 2024 prevê-se que as rendas de escritórios estabilizem, havendo apenas a possibilidade de ocorrerem ligeiros aumentos.

Estes aumentos de rendas em anos anteriores são justificados pelo aumento da qualidade dos escritórios disponíveis no mercado, o que estabelece um novo critério de procura pelos mesmos.

O quadro seguinte apresenta o valor médio das Rendas por m<sup>2</sup>, da totalidade dos imóveis arrendados em Lisboa e no Porto.

Figure 7: Take up in Lisbon and Porto and Prime rents  
sq m (right), €/sqm/month (left)



Source: CBRE Research

É também esperado que a procura permaneça saudável, no sentido em que a maioria das empresas espera um misto entre trabalho remoto e presencial e esta solução híbrida faz com que se dê mais valor a escritórios de alta qualidade.

A consultora indica que os requisitos da procura encontram-se em mudança, sendo os principais fatores na tomada de decisão, o ESG, a flexibilidade e a qualidade.

Relativamente ao ESG, a procura encontra-se totalmente focada em produtos de excelência, sendo que o mercado reconhece valor a edifícios que incluam altos níveis de ESG performance. Este facto faz com que 75% dos edifícios no mercado em 2024 e 2025 já tenham certificação de sustentabilidade.

O mercado valoriza também espaços de trabalho flexíveis e ágeis, como salas partilhadas para reuniões e espaços multiusos, que permitam as empresas adaptarem-se a novas estratégias de extensões e aumento de colaboradores.

<sup>2</sup> Fonte: Jornal de Negócios | CBRE | Cushman & Wakefield

### Enquadramento Setor de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários <sup>(3)</sup>

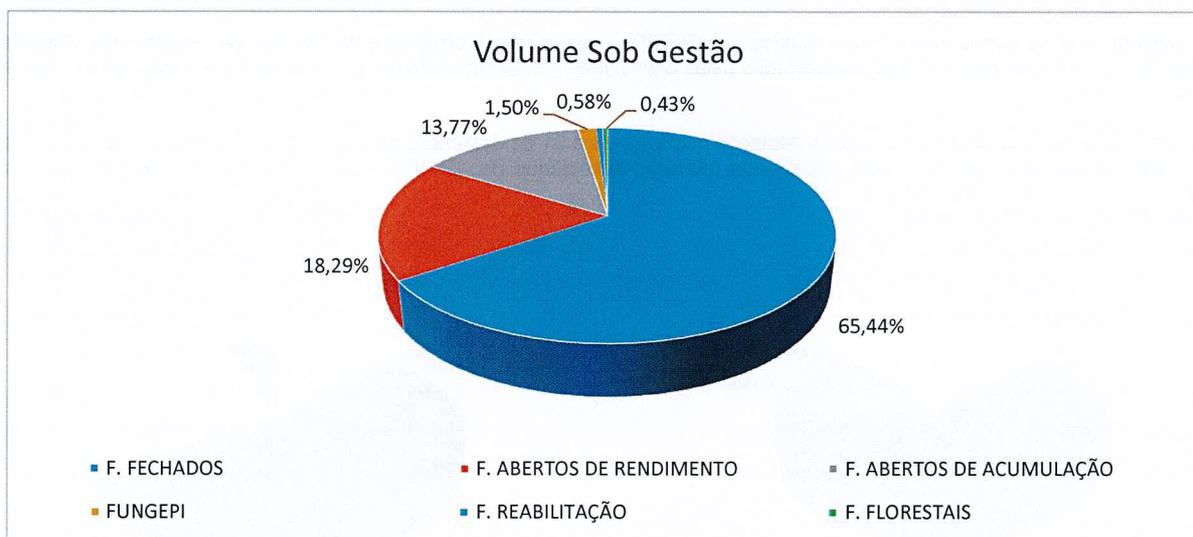
Um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário), é um património autónomo que resulta da agregação e aplicação de poupanças de entidades individuais e coletivas em valores mobiliários ou equiparados. Um OIA Imobiliário é aquele que faz as suas aplicações fundamentalmente em bens imóveis.

É um produto financeiro alternativo à aplicação das poupanças dos investidores designadamente nos depósitos bancários e ao investimento direto no mercado de capitais ou em valores imobiliários, tendo a vantagem de as suas aplicações serem acompanhadas e geridas por profissionais especializados no mercado de capitais e imobiliário.

Este acompanhamento é realizado por uma Sociedade Gestora, em contrapartida de uma comissão de gestão (a pagar pelo fundo). Estas entidades têm por objeto exclusivo a administração, em representação dos Participantes, de um ou mais Fundos de Investimento Imobiliário. O OIA imobiliário é composto por um conjunto de valores, constituído de acordo com regras previstas na legislação, de forma a salvaguardar os interesses dos Investidores/Participantes.

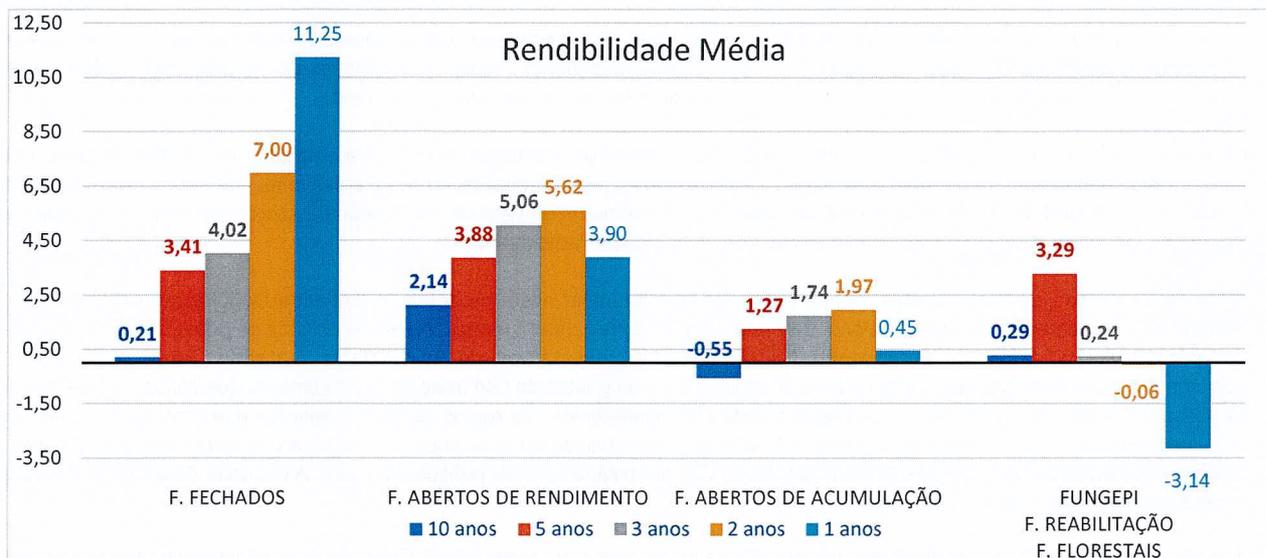
Além da Sociedade Gestora, existem outras entidades que intervêm neste processo. A Entidade Depositária (regra geral um Banco), que recebe em depósito os valores do Fundo e que, entre outras funções, recebe e satisfaz os pedidos de subscrição e de resgate das unidades de participação (UP's), títulos representativos do investimento realizado. Para além disso, é solidariamente responsável pelo cumprimento do regulamento de gestão do OIA imobiliário (documento que contém os elementos identificadores dos intervenientes no processo e onde são estabelecidas as regras, direitos e deveres que competem a cada um dos intervenientes no processo). Finalmente a Entidade Comercializadora (que pode ser mais do que uma), tem a seu cargo a tarefa de comercializar as unidades de participação do OIA Imobiliário junto do público aforrador. A entidade Depositária, na maior parte das vezes, acumula esta função.

A 31 de dezembro de 2023, composição do mercado de Organismos de Investimento Coletivos é a descrita pelo gráfico seguinte:



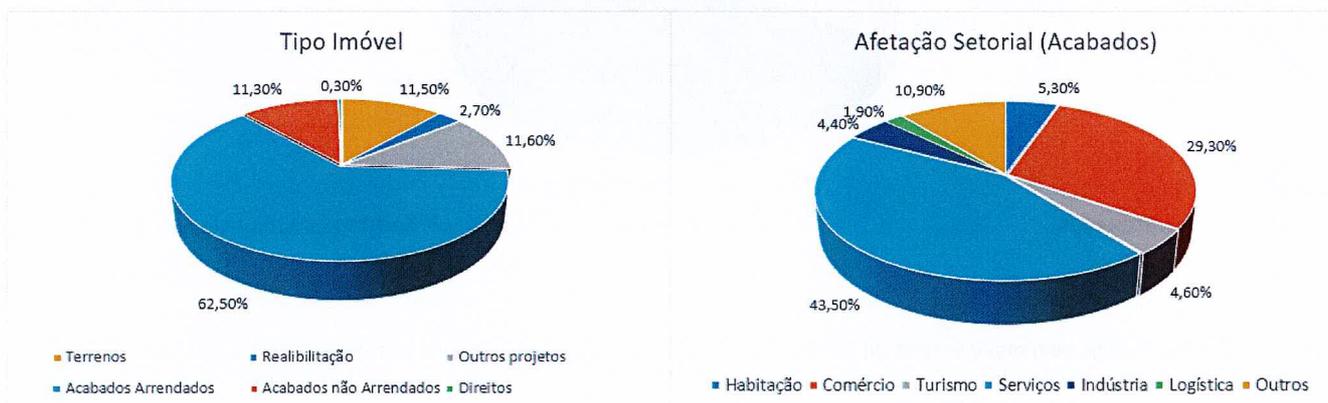
A categoria de Fundos com maior volume de ativos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 8.699 milhões de euros (65,44%) seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.431 milhões de euros (18,29%) e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.830 milhões de euros (13,77%).

O quadro seguinte apresenta a rendibilidade média obtida no período de 1 ano a 10 anos, terminado em 31 de dezembro de 2023, pelos Organismos de Investimento Imobiliários geridos pelas sociedades gestoras associadas da APFIPP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios.



De salientar que os dados acima foram obtidos na APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios, tendo em conta os dados reportados pelas associadas e estando limitados a este universo e à informação reportada pelas mesmas.

O quadro seguinte apresenta a Tipologia e Afetação dos Imóveis a 31 de dezembro de 2023, pelos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários geridos pelas sociedades gestoras associadas da APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios:



3 Fonte: APFIPP | CMVM

## Enquadramento da Sociedade Gestora

### Estrutura Acionista

A SOUTHCAP - SGOIC, S.A. é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, constituída em 31 de maio de 2022. A sua atividade está regulada pelo DL n.º 27/2023, de 28 de abril que aprova o novo regime da gestão de ativos (RGA), que revogou a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei 124/2015, de 7 de julho. Este novo regime, encontra-se regulamentado pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro (Regulamento do Regime de Gestão de Ativos ou RRG).

A sociedade tem a sua sede em Portugal, na Avenida da Liberdade nº240, piso 3, Lisboa.

A atividade da SOUTHCAP – SGOIC, S.A. durante o ano de 2023 consistiu na gestão dos seguintes OIA Imobiliários:

- › Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, cuja gestão se iniciou a 1 de setembro de 2022;
- › TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, cuja gestão se iniciou a 22 de dezembro de 2022;
- › TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, cuja gestão se iniciou a 22 de dezembro de 2022;
- › Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, cuja gestão se iniciou a 1 de junho de 2023;

As sociedades TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. e TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, são sociedades convertidas em OIA imobiliários, que resultaram num processo de alterações estatutárias e orgânicas das sociedades anónimas comerciais previamente existentes, a Torre Ocidente, Imobiliária S.A. e a Altayaprop 1 – Imobiliária, S.A., respetivamente.

## Organismos de Investimento Coletivo sob Gestão

### Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (Maxirent)

O Maxirent é um OIA Imobiliário fechado, constituído em 28 de janeiro de 1993, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM e cotado em mercado secundário junto da Euronext.

Tal como nos exercícios anteriores, a administração e gestão do Maxirent a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se tendo como objetivo maximizar o valor da Unidade de Participação tendo em consideração o enquadramento macroeconómico em que o Fundo se insere.

A principal atividade do Fundo durante o exercício de 2023, centrou-se na gestão dos edifícios de que o mesmo é proprietário bem como na alienação de parte deste património.

O resultado líquido do ano de 2023, do Maxirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado foi de 3.411.090 euros (três milhões, quatrocentos e onze, e noventa euros). Este valor comparado com idêntico período do ano anterior representa uma diminuição de 68,93%. Contribuíram essencialmente para o decréscimo do resultado, o impacto dos relatórios de avaliação dos imóveis, visto que se procedeu à venda de 3 edifícios: Prime, Estrada e as áreas de escritórios e lojas do Estação, o património reduziu-se e impactou naturalmente o valor do ativo.

Em 31 de dezembro de 2023 o valor da Unidade de Participação do Maxirent-FIIF foi de 12,2892 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de 4,03% no prazo de 1 ano.

A Maxirent detém atualmente os seguintes imóveis:

- › Prédio Urbano - Edifício Estação, Parede (Detém apenas frações relativas a estacionamento);
- › Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27, Lisboa;
- › Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7, Lisboa;
- › Prédio Urbano - Rua das Chagas, Lisboa;
- › Prédio Urbano - Cidade de Córdoba, Alfragide;

**Informação Geral — 31 de dezembro de 2023**

Edifício	Uso	Tipo Frações
Estação, Parede	Parqueamento	Parqueamento
Fontes Pereira de Melo Nº 27, Lisboa	Serviços	Escritório, Parqueamento, Espaço Comercial e Armazém
Fontes Pereira de Melo Nº 7, Lisboa	Serviços	Escritório, Parqueamento, Agência e Arrecadação
Rua das Chagas, Lisboa	Serviços	Escritório
Cidade de Córdoba, Alfragide	Serviços	Escritório, Parqueamento e Armazém

No decorrer do exercício de 2023, como também já mencionado anteriormente, os seguintes imóveis foram objeto de alienação por escrituras de compra e venda:

- Prédio Urbano - Edifício PRIME, Alfragide (29/09/2023);
- Prédio Urbano – Estrada de Alfragide, Alfragide (29/09/2023);
- Prédio Urbano - Edifício Estação, Parede (apenas as frações relativas ao edifício), a 29/12/2023.

Como tem sido registado ao longo dos últimos anos, a relação com os inquilinos mantém-se bastante saudável existindo uma estreita comunicação e colaboração.

Desta forma, a atividade do MAXIRENT em 2023 manteve-se estável em consequência da manutenção dos contratos de arrendamento e estabilização das áreas disponíveis para arrendamento (0% de desocupação).



## TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A (Torre NOS ou NOS)

A TORRE NOS – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., anteriormente designada por Torre NOS – SICAFI, S.A. e por Altayaprop 1 – Imobiliária, S.A. foi constituída durante o exercício de 2008, com a denominação de Multi 38 – Sociedade Imobiliária, S.A., tendo sido adquirida em 27 de julho de 2016 pelo atual e único acionista, a Altaya Pte. Ltd, com sede em Singapura. A 22 de dezembro de 2022, a Sociedade foi convertida num OIA Imobiliário fechado, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão do regulador do mercado a CMVM.

A administração e gestão da TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., a cargo da SOUTHCAP - SGOIC, desenvolveu-se tendo como objetivo maximizar o valor das ações da Sociedade tendo em consideração o enquadramento macroeconómico, conforme antes referido.

A principal atividade da Sociedade durante o exercício de 2023, centrou-se na gestão do edifício de que a mesma é proprietária, denominado “Projeto Metrópolis” (Loteamento da Zona Multifuncional Central da UOP 30 – Interface do Campo Grande).

O referido projeto envolve os direitos de superfície por um período de 99 anos (de 20 de janeiro de 2009 a 19 de janeiro de 2108) com uma edificabilidade total de 108.000m<sup>2</sup> de ABC (área bruta de construção).

O resultado líquido do ano de 2023, da NOS foi de 3.579.463 Euros (três milhões, quinhentos e setenta e nove mil e quatrocentos e sessenta e três euros), tendo sido de 27.677.830 euros (vinte e sete milhões, seiscentos e setenta e sete mil e oitocentos e trinta euros) em 2022, o que representa uma diminuição de 87,07%.

O resultado de 2022 deveu-se ao aumento da rubrica de Ganhos em Ativos Imobiliários decorrente das avaliações imobiliárias realizadas em 2022 e consequentes mais valias potenciais, provenientes da alteração da valorização dos ativos para o justo valor, facto não ocorrido em períodos anteriores, uma vez que os ativos da empresa estavam registados ao método do custo histórico. Desta forma, os resultados líquidos não são comparáveis.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor unitário das ações da TORRE NOS foi de € 2.983,96, já em 31 de dezembro de 2023 o valor unitário das ações da NOS foi de 3.342,91 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 12% no prazo de 1 ano.

Como tem sido registado ao longo dos últimos anos a relação com os clientes mantém-se saudável existindo uma estreita comunicação e colaboração.

Desta forma, a atividade da NOS em 2023 manteve-se estável em consequência da manutenção dos contratos de prestação de serviços.



## TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (Torre TOC ou TOC)

A TORRE OCIDENTE – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., anteriormente designada por TORRE OCIDENTE - SICAFI, S.A. e por Torre Ocidente, Imobiliária, S.A., foi constituída durante o exercício de 1999, tendo sido adquirida em 31 de julho de 2015 pelo atual e único acionista, a Altaya Pte. Ltd, com sede em Singapura. A 22 de dezembro de 2022, a Sociedade foi convertida num OIA Imobiliário fechado, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão do regulador do mercado a CMVM.

A administração e gestão da TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., a cargo da SOUTHCAP - SGOIC, S.A. desenvolveu-se tendo como objetivo maximizar o valor das ações tendo em consideração o enquadramento macroeconómico conforme antes referido.

A principal atividade da Sociedade durante o exercício de 2023, centrou-se na exploração do edifício Torre Ocidente, de que a mesma é proprietária, a qual ficou concluída em março de 2011, sendo que os seus escritórios se encontram locados a terceiros.

### Informação Geral — 31 de dezembro de 2023

Edifício	Uso	Tipo Frações
TOC	Serviços	Escritório e Espaço Comercial

A 31 de dezembro de 2023, as áreas da Torre Ocidente encontram-se ocupadas na totalidade (100%), continuando o BNP Paribas a ser o principal ocupante do edifício, ocupando 84% das áreas locativas da Torre Ocidente.

Assim, a atividade da empresa em 2023 manteve-se estável em consequência do contrato de arrendamento firmado em 2014, por um período de dez anos (término em 30/06/2025), com o grupo BNP Paribas. No final do ano de 2022 foi já assinado com o mesmo grupo, um “HoT – Head of Terms” que prevê a renovação do contrato de arrendamento por um período adicional de 8 anos, de 01/07/2025 a 30/06/2033, pelo que o risco de mercado está desta forma controlado.

A Sonae Sierra detém 14% da ocupação da Torre, até 30/06/2025.

O resultado líquido do ano de 2023, da TOC foi de 2.369.686 euros (dois milhões, trezentos e sessenta e nove mil e seiscentos e oitenta e seis euros), tendo sido de 61.046.532 euros (sessenta e um milhões, quarenta e seis mil e quinhentos e trinta e dois euros) em 2022, o que representa uma diminuição de 96,12%.

O resultado de 2022 deveu-se ao aumento da rubrica de Ganhos em Ativos Imobiliários decorrente das avaliações imobiliárias realizadas em 2022 e consequentes mais valias potenciais, provenientes da alteração da valorização dos ativos para o justo valor, facto não ocorrido em períodos anteriores, uma vez que os ativos da empresa estavam registados ao método do custo histórico. Desta forma, os resultados líquidos não são comparáveis.

Em 31 de dezembro de 2023 o valor unitário das ações da TOC foi de 1.323,31 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 3,74% no prazo de 1 ano.

Como tem sido registado ao longo dos últimos anos a relação com os clientes mantém-se saudável existindo uma estreita comunicação e colaboração.

Desta forma, a atividade da TOC em 2023 manteve-se estável em consequência da manutenção dos contratos de arrendamento.



**Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (OPE)**

O Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (OPE), é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, tendo iniciado a sua atividade em 15 de outubro de 2002 e sido autorizado por comunicação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) datada de 25 de setembro de 2002, por um prazo de 10 anos.

Até 31 de dezembro de 2019, o Fundo foi gerido pela Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. Tendo passado, nessa data, a ser gerido pela Libertas – SGOIC, S.A, até 1 de junho de 2023, quando ocorreu a substituição da gestão do fundo pela SOUTHCAP - SGOIC, S.A, conforme deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo datada de 23 de setembro de 2022.

Tal como nos exercícios anteriores, a administração e gestão do OPE a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se tendo como objetivo maximizar o valor da Unidade de Participação tendo em consideração o enquadramento macroeconómico em que o Fundo se insere.

O Fundo OPE é proprietário do lote identificado como "Área central de Serviços" situado no Parque das Nações em Lisboa. Este lote é composto pelas parcelas 1.08.01, 1.08.02, 1.09.01 e 1.09.02 do PP1, com uma área total de terreno igual a 36.200m<sup>2</sup>.

O terreno alberga o empreendimento conhecido por Campus da Justiça e é constituído por uma plataforma pedonal com intervenção paisagística que permite a travessia entre a Avenida D. João II e a Alameda dos Oceanos, bem como a ligação entre os 10 edifícios destinados a escritórios que integram o empreendimento. A área da plataforma encontra -se dividida em 4 zonas, estando implantados na zona 1 os edifícios A e B; na zona 2 os edifícios C, D e E; na zona 3 os edifícios G e H; e na zona 4 os edifícios L, J e L.

Abaixo da referida plataforma pedonal existem 5 pisos em cave, 3 pisos totalmente enterrados e 2 parcialmente enterrados com a frente livre para a Alameda dos Oceanos, onde existem espaços reservados a comércio. Os pisos em cave destinam-se essencialmente a estacionamento dos inquilinos do empreendimento, com uma área reservada para estacionamento público.

**Informação Geral — 31 de dezembro de 2023**

Edifício	Pisos	Uso
A	9	Serviços
B	9	Serviços
C	3	Serviços
D	3	Serviços
E	3	Serviços
F	10	Serviços
G	9	Serviços
H	18	Serviços
I	8	Serviços
J	8	Serviços
L	1	Serviços

O empreendimento encontra-se totalmente arrendado, estando os edifícios de escritórios ocupados pelo Instituto de Gestão Financeira e equipamentos da Justiça (IGFEJ) e a área comercial ocupada pelo El Corte Inglés (ECI), com início de ocupação desde 2008. A área de estacionamento público é explorada desde 2010 pela entidade PLACEGAR.

No campo operacional, a nível da gestão do Fundo, regista-se a manutenção do contrato de arrendamento com o IGFEJ e a manutenção da operação de exploração do parque de estacionamento público pela PLACEGAR, com ambos os contratos a terminarem a 30 de abril de 2026. De mencionar também a renovação do contrato de arrendamento com o El Corte Inglés, por mais 10 anos (início a 1 de setembro de 2023).

Como tem sido registado ao longo dos últimos anos a relação com o inquilino IGFEJ mantém-se bastante saudável existindo uma estreita comunicação e colaboração.

Relativamente ao contrato com o espaço comercial ocupado pelo El Corte Inglés, a renovação por mais 10 anos por si evidencia contentamento e investimento por parte deste grupo.

Neste ano de atividade assinala-se o décimo terceiro ano de exploração do parque por parte da PLACEGAR, após renegociação em 2018.

Em 31 de dezembro de 2023 o valor da Unidade de Participação do OPE-FIIF foi de 9,7333 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de 6,45% no prazo de 1 ano.

O resultado líquido do ano de 2023, do OFFICE PARK EXPO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado foi de 16.451.076 euros (dezasseis milhões, quatrocentos e cinquenta e um, e setenta e seis euros).

Este valor comparado com idêntico período do ano anterior representa uma diminuição de 6,84%. Contribuíram para o decréscimo do resultado, na sua larga maioria, a diminuição do valor de avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas e em adicional, o aumento de gastos em equipamentos e construções nas zonas comuns (condomínio) e a comissão de gestão.

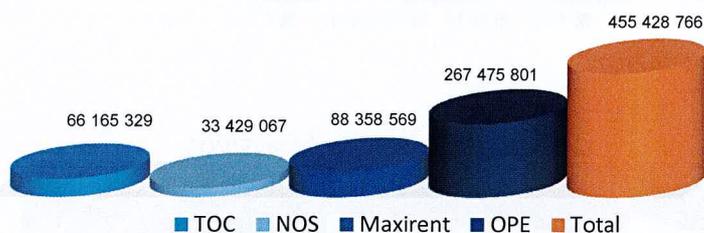


## Dados Financeiros dos Organismos sob Gestão

### Valor Líquido Global

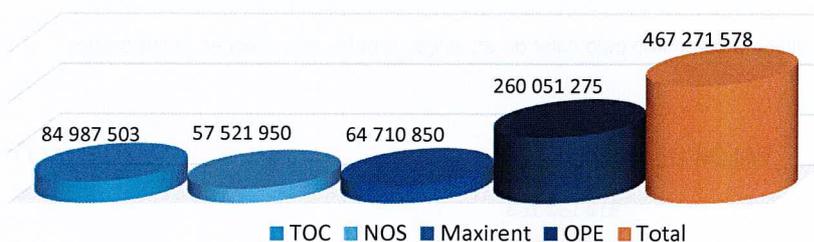
O valor líquido global dos organismos sob gestão em 31 de dezembro de 2023, atingiu o montante de 455.43 milhões de euros.

NAV- Net Asset Value

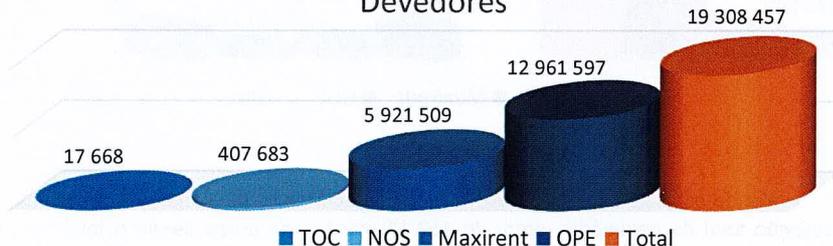


O valor líquido global dos organismos sob gestão é composto por 467,27 milhões de euros de património imobiliário, bem como por 19,31 milhões de euros de devedores e por 35,05 milhões de euros de liquidez deduzido de 44,94 milhões de euros de suprimentos e de 21,26 milhões de euros de saldo de outros ativos e de outros passivos.

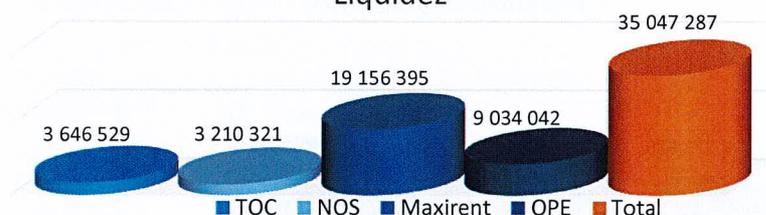
### Imóveis



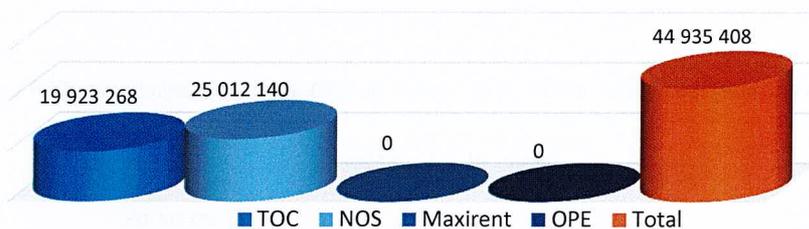
### Devedores



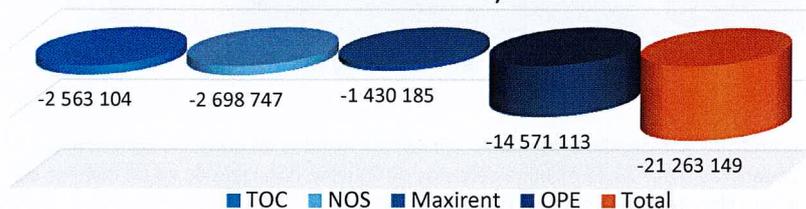
### Liquidez



### Suprimentos



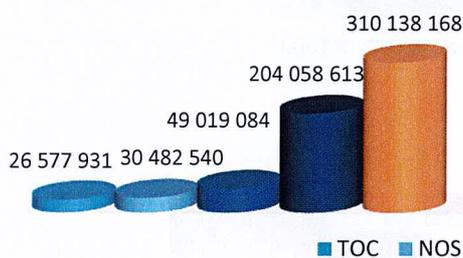
### Outros Ativos / Passivos



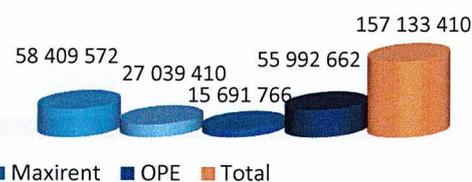
### Património Imobiliário

O valor do património imobiliário é composto pelo valor de aquisição e pelas valorizações incorporadas.

#### VALOR DE AQUISIÇÃO



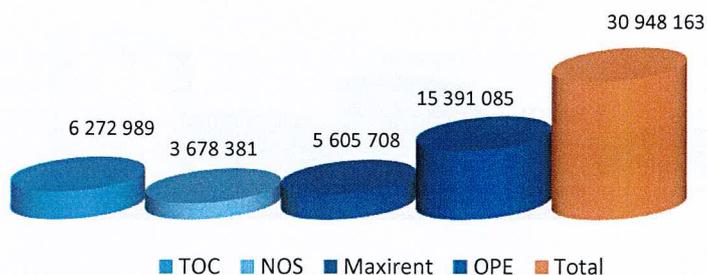
#### VALORIZAÇÕES



A 31 de dezembro de 2023, o valor de aquisição era de 310,14 milhões de euros e os ajustamentos decorrentes das valorizações incorporadas, após a reavaliação total do património, eram de 157,13 milhões de euros sendo o total do valor do património imobiliário 467,27 milhões de euros.

O total de rendimentos no período com a locação de imóveis foi de 30,95 milhões de euros.

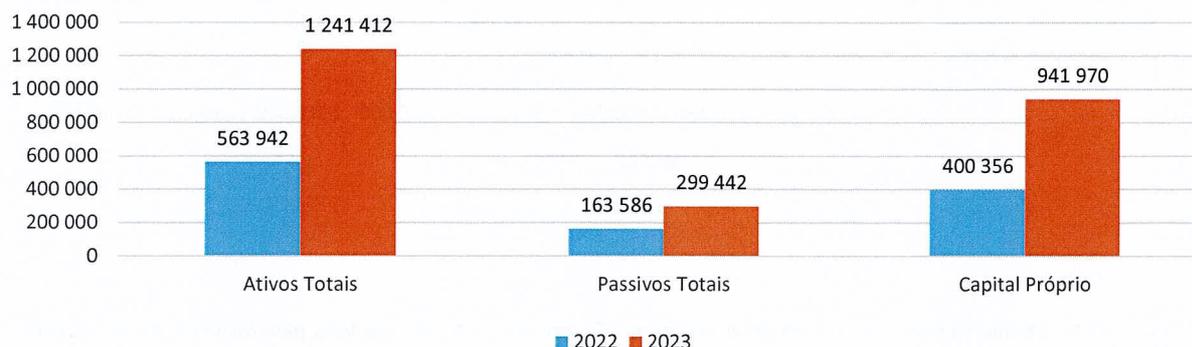
### Rendimento de Imóveis



## Atividade da Sociedade Gestora

Relativamente à posição financeira da sociedade gestora a 31 de dezembro de 2023, o valor dos Ativos Totais da SOUTHCAP, era de 1.2 milhões de Euros, os Passivos Totais totalizaram o valor de 0,30 milhões de euros, enquanto valor do Capital Próprio, era de 0,94 milhões de euros.

### Posição Financeira Global

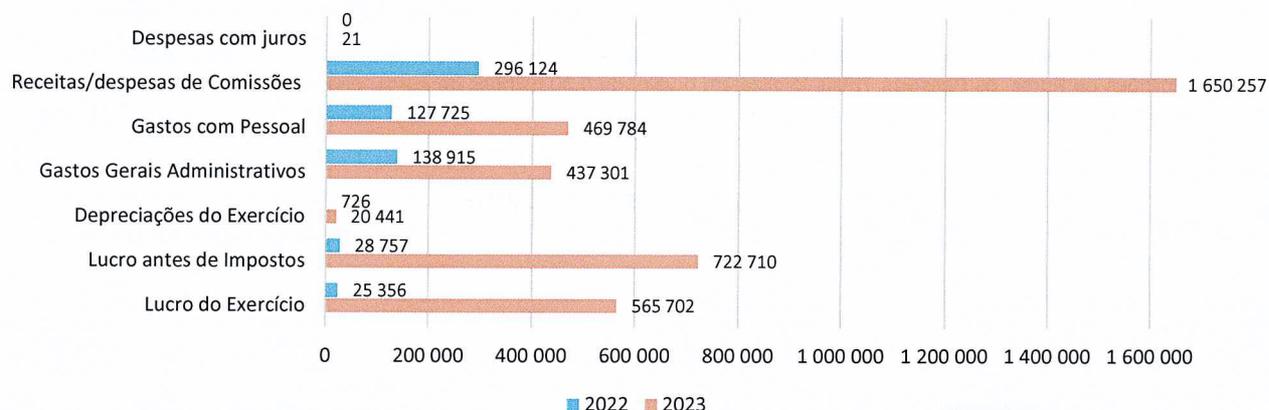


Neste exercício, podemos observar um crescimento bastante positivo da atividade da sociedade gestora em 2023 em relação ao ano de 2022, tendo o capital próprio aumentado significativamente de 0,40 milhões euros para mais do dobro em 2023, resultado da gestão dos Organismos de Investimento Coletivo sob Gestão já mencionados.

No que diz respeito às rubricas da Demonstração dos Resultados referentes ao ano de 2023:

- › A Margem Financeira totalizou -21 euros, sendo negativa devido ao impacto de juros vencidos pelo atraso no pagamento das contribuições para a Segurança Social;
- › As Receitas de Taxas e Comissões apresentam um valor de 1.664.190 euros, referentes às comissões de gestão cobradas aos Organismos de Investimento Coletivo sob gestão;
- › O Produto Bancário, como consequência maioritária da alínea anterior, registou um montante de 1.650.236 euros;
- › O valor dos Gastos com o Pessoal, que totalizou 469.784 euros, representa o valor das remunerações pagas aos colaboradores e órgãos sociais, assim como os respetivos encargos sociais obrigatórios;
- › O valor dos Gastos Gerais Administrativos totalizou 437.301 euros, sendo estes gastos referentes a serviços diversos inerentes à atividade da Sociedade, tais como serviços jurídicos, informáticos, seguros, consultores externos, etc.;
- › As Amortizações do exercício foram de 20.441 euros, e são referentes na sua totalidade aos ativos intangíveis da Sociedade, nomeadamente as despesas de implementação de programas informáticos (software) essenciais à atividade e à implementação do Website;
- › O Lucro antes de Impostos atingiu o valor de 722.710 euros;
- › O Lucro do Exercício foi de 565.702 euros;

### Atividade da Sociedade Gestora - Exercício



### Meios Materiais e Humanos

O ano de 2023 foi desafiante para o setor, em geral, e para a SOUTH, em particular, pautado pela continuação da atividade de gestão de organismos de investimento coletivo, que começou a 1 de setembro de 2022 com a gestão do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, o que trouxe dificuldades acrescidas de adaptação e desenvolvimento e ainda por uma supervisão exigente no controlo da atividade, traduzida em diversas iniciativas regulamentares associadas à atividade de gestão de Fundos.

Este ano verificou-se uma contínua melhoria dos processos de organização interna, sendo que no quadro de pessoal registou-se a admissão de 4 colaboradores, com perfil profissional adequado ao nível de *compliance*, *legal* e *finance*.

À data de 31 de dezembro de 2023, a SOUTH tinha ao seu serviço 11 colaboradores e 4 membros da administração. No exercício de 2023, a SOUTH, focou-se em iniciativas de formação a fim de desenvolver os recursos humanos de uma forma integrada com a sua estratégia, melhorando o conhecimento, a produtividade e reforçando a cultura corporativa.

As ações de formação profissional incidiram em áreas como: Contabilidade e Fiscalidade, Enquadramento Legal aplicável, Branqueamento de Capitais, Investimentos Imobiliários, Aspetos Regulatórios das SGOIC's, Controlo Interno e Sistemas Informáticos utilizados.

Face às novas exigências de reporte de informação às autoridades de supervisão, a SOUTH continua a desenvolver iniciativas internas, visando a implementação das ferramentas necessárias ao cumprimento da legislação.

### Cumprimento dos Requisitos Prudenciais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a SOUTH cumpria os requisitos de natureza prudencial aplicáveis:

Requisitos Prudenciais Fundos Próprios	Montantes 2022	Montantes 2023
Capital	200.000	200.000
Reservas legais	-	1.268
Outros Instrumentos de Capital	175.000	175.000
Resultado do exercício (auditado)	25.356	565.702
Resultado a distribuir	-24.089	-537.417
<b>Total de capital</b>	<b>376.268</b>	<b>404.553</b>
Ativos Intangíveis (Fundos Próprios de Nível 1 -Deduções)	-28.489	-68.330
<b>Fundos próprios existentes</b>	<b>347.779</b>	<b>336.223</b>
Capital inicial mínimo	125.000	125.000
Capital suplementar (0,02% VLGf exc. 250M€)	-	41.086
<b>Capital total (1)</b>	<b>125.000</b>	<b>166.086</b>
<b>Fundos próprios (25% das despesas gerais) (2)</b>	<b>216.611</b>	<b>236.655</b>
<b>Fundos próprios suplem. (0,01% dos ativos dos OIA geridos) (3)</b>	<b>23.350</b>	-

Fundos Próprios Mínimos [Max(1;2)+3] (B)	239.961	236.655
Total de Fundos próprios existentes (A)	347.779	336.223
<b>Margem Apurada (A-B)</b>	<b>107.818</b>	<b>99.569</b>

Requisitos Prudenciais Ativos Líquidos	Montantes 2022	Montantes 2023
Caixa, e disponibilidades bancárias	395.313	865.818
Fundos Próprios Mínimos [Max(1;2)+3] (B)	239.961	236.655
<b>Margem Apurada</b>	<b>155.352</b>	<b>629.163</b>

No final de 2023, a SOUTH apresentava valores de ativos líquidos e fundos próprios existentes bastantes superiores aos requisitos mínimos exigidos por lei, apresentando no final de 2023 margens excedentárias confortáveis.

### Política em Matéria de Sustentabilidade

A Sociedade Gestora reconhece que, muito embora a ponderação de critérios de investimento sustentável esteja alinhada com os seus valores, ainda não dispõe de instrumentos de análise que lhe permitam identificar o modo como integra os riscos de sustentabilidade na gestão dos OIA Imobiliários sob sua gestão.

Pela natureza própria dos ativos imobiliários, a SOUTH utilizou nas decisões de investimento critérios de prudência, de segurança e de estabilidade, cumprindo escrupulosamente no âmbito da sua atividade o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental aplicáveis ao setor imobiliário.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2019/2088, a SOUTH vê uma oportunidade para reavaliar os seus critérios em matéria de sustentabilidade, inspirando-se nas melhores práticas implementadas nos mercados internacionais de gestão de ativos imobiliários, para elaborar as suas políticas e procedimentos mormente adaptados à sua realidade operacional e à natureza dos OIA Imobiliários sob gestão.

### Sistema de Gestão de Riscos

A SOUTH assegura a gestão sã e prudente dos OIA Imobiliários à sua responsabilidade. Para tal, reconhece a importância da existência de um Sistema de Gestão de Riscos que antecipe a ocorrência dos eventos de riscos e que também perspetive ações corretivas.

A SOUTH apresenta uma estrutura organizacional adequada à implementação do Sistema de Gestão de Riscos e de Controlo Interno. Tal estrutura organizacional assenta na definição das competências e responsabilidades de cada unidade da estrutura, ou função, das linhas de reporte e de autoridade, contemplando uma adequada segregação de funções.

Não obstante a existência de uma estrutura dedicada à Gestão de Risco, a cultura da Sociedade Gestora privilegia uma abordagem em que todos os colaboradores são responsáveis por gerir riscos, tanto no âmbito específico das suas funções – executando as respetivas tarefas de forma eficiente, evitando erros operacionais – como através da sua postura, no cumprimento dos deveres regulamentares, éticos e profissionais que a cada um se aplicam.

A Política de Gestão de Risco da SOUTH traduz-se num processo contínuo que integra a estratégia da Sociedade Gestora e visa assegurar uma identificação e gestão adequada da natureza e dos riscos mais revelantes a que a própria Entidade Gestora e os OIA Imobiliários por si geridos se encontram expostos, definindo os níveis de risco tolerados de forma prévia.

## Perspetivas Futuras

Não existindo, à data, evidências em contrário, a entidade gestora, SOUTHCAP - SGOIC, S.A., continuará a procurar maximizar a rentabilidade do património imobiliário assim como realizar operações que permitam o crescimento dos ativos da carteira, no pressuposto de maximização de valor para o participante, de acordo com a política de investimento definida.

Para isso, a sociedade gestora definiu um plano de Capex 2024-2028 para todos os OIA Imobiliários sob sua gestão que prevê a disponibilização de valores específicos para investimentos. Existe assim um alinhamento estratégico e de compromisso dos OIA Imobiliários em manter a adequação dos ativos para com os arrendatários, com vista a garantir ou até mesmo a melhorar a performance, a qualidade e o desempenho funcional dos ativos este ano com um foco particular na otimização das seguintes áreas comuns:

- › Remodelação de fachadas;
- › Reestruturação total de edifícios identificados;
- › Revisão de sistemas de drenagem;
- › Reparação de telhados e tubagens de edifícios;
- › Certificação BREEAM e outras medidas no âmbito da sustentabilidade;
- › Melhoramentos nos elevadores, geradores e sistemas AVAC (Aquecimento, Ventilação e Ar-Condicionado);
- › Reformulação das entradas dos edifícios (lobbys);
- › Auditorias de racionalização e reformulação energética (descarbonização);
- › Implementação de medidas de poupança de água;
- › Renovação de baléus;
- › Renovação de zonas comuns;
- › Medidas de racionalização energética e de utilização de água;
- › Incremento de segurança informática através da modernização dos sistemas, equipamentos e aplicação de novas medidas;
- › Certificações LEED.

Acresce que no atual enquadramento macroeconómico o imobiliário continua a afigurar-se como uma das melhores alternativas de investimento, quer em termos de rentabilidade quer em termos de solidez. Assim, é de esperar que o investimento no setor imobiliário continue a crescer nos próximos anos, em particular em Portugal, onde a oferta de produto de qualidade continua a ser muito atrativa.

É ainda expectativa da Sociedade Gestora continuar a aumentar o número de OIA Imobiliários sob gestão nos próximos anos.

## Proposta de aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o Lucro do Exercício no montante de 565.702 euros tenha a seguinte aplicação:

- › Constituição de reservas legais: 28.285 euros;
- › Dividendos a atribuir à acionista única: 537.417 euros;

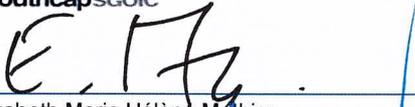
## Notas finais

O Conselho de Administração manifesta o seu agradecimento aos colaboradores da SOUTH e a todos os que, durante o exercício, colaboraram com a nossa sociedade e com o Maxirent, a Torre NOS, a Torre Ocidente e o OPE, bem como ao Conselho Fiscal e respetivo Revisor Oficial de Contas.

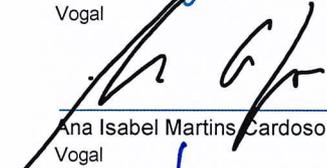
Lisboa, 20 de março de 2024

O Conselho de Administração da SOUTHCAP - SGOIC, S.A.

**south**  
southcapSGOIC

  
Elizabeth Marie H el ene Mathieu  
Presidente do Conselho de Administração

  
Swan Candice Sallmard Letellier  
Vogal

  
Ana Isabel Martins Cardoso Capão  
Vogal

  
Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos  
Vogal

## Demonstrações Financeiras

**Demonstração da Posição Financeira, em base individual, em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

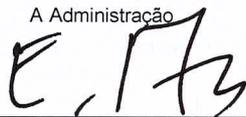
Montantes expressos em euros

	Notas	31/12/2023		31/12/2022	
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidades e depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido
<b>Ativos</b>					
Caixa e depósitos em instituições de crédito	4	865.818	-	865.818	395.313
Outros ativos financeiros contabilizados pelo justo valor através de resultados	5	4.448	-	4.448	4.679
Ativos intangíveis	6	89.498	21.167	68.331	28.489
Outros ativos	7	302.815	-	302.815	135.462
<b>Ativos Totais</b>		<b>1.262.579</b>	<b>21.167</b>	<b>1.241.412</b>	<b>563.942</b>

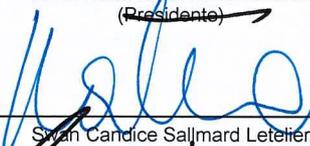
	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivos</b>			
Passivos por impostos correntes	15	155.588	3.401
Outros passivos	8	143.854	160.185
<b>Passivos Totais</b>		<b>299.442</b>	<b>163.586</b>
<b>Capital Próprio</b>			
Capital	9	200.000	200.000
Reservas Legais	9	1.268	-
Outros instrumentos de capital	9	175.000	175.000
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		565.702	25.357
<b>Capital Próprio Total</b>		<b>941.970</b>	<b>400.357</b>
<b>Capital Próprio Total e Passivos Totais</b>		<b>1.241.412</b>	<b>563.943</b>

O Contabilista Certificado

A Administração



Elizabeth Marie Hélène Mathieu  
(Presidente)



Swan Candice Sallmard Letellier



Ana Isabel Martins Cardoso Capão



Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos



Ana Sofia Reis

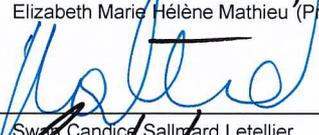
**Demonstração dos Resultados e do Outro Rendimento Integral, em base individual, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022**

Montantes expressos em euros

	Notas	2023	2022
Receitas com juros	10	-	-
Despesas com juros	10	-21	-
<b>Margem Financeira</b>		<b>-21</b>	<b>-</b>
Receitas de taxas e comissões	11	1.664.190	296.258
Despesas de taxas e comissões	11	-759	-132
Outras receitas operacionais	12	3	-
Outras despesas operacionais	12	-13.177	-1
<b>Produto bancário</b>		<b>1.650.236</b>	<b>296.124</b>
Despesas administrativas		-907.085	-266.640
Gastos com o pessoal	13	-469.784	-127.725
Gastos gerais administrativos	14	-437.301	-138.915
Depreciações e amortizações do exercício	6	-20.441	-726
<b>Lucros ou Prejuízos antes de Impostos</b>		<b>722.710</b>	<b>28.758</b>
Impostos correntes	15	-157.008	-3.401
<b>Lucros ou Prejuízos após dedução de Impostos</b>		<b>565.702</b>	<b>25.357</b>
<b>Lucros ou Prejuízos do Exercício</b>		<b>565.702</b>	<b>25.357</b>
Atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		565.702	25.357
<b>Rendimento integral do exercício</b>		<b>565.702</b>	<b>25.357</b>
<b>Resultado por ação</b>		<b>2,83</b>	<b>0,13</b>

A Administração

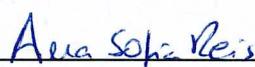
  
Elizabeth Marie Hélène Mathieu (Presidente)

  
Swann Candice Sallmand Letellier

  
Ana Isabel Martins Cardoso Capão

  
Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

O Contabilista Certificado

  
Ana Sofia Reis

**Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022**

Montantes expressos em euros

Notas	Capital	Outras Reservas		Outros Instrumentos de Capital Próprio	Resultado Líquido do exercício	Total do Capital Próprio
		Reservas Legais	Reservas Legais			
<b>Saldo em 1 de janeiro de 2022</b>						
9	125.000	-	-	-	-	125.000
9	75.000	-	-	-	-	75.000
9	-	-	-	-	25.357	25.357
9	-	-	-	175.000	-	175.000
	<b>200.000</b>	-	-	<b>175.000</b>	<b>25.357</b>	<b>400.357</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>						
9	-	1.268	-	-	-1.268	-
9	-	-	-	-	-24.089	-24.089
9	-	-	-	-	565.702	565.702
	<b>200.000</b>	<b>1.268</b>	-	<b>175.000</b>	<b>565.702</b>	<b>941.970</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>						

A Administração

Elizabeth Marie Hélène Mathieu  
(Presidente)

Swan Candice Sallmard Letelier

Ana Isabel Martins Cardoso Capão

Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

O Contabilista Certificado

Ana Sofia Reis

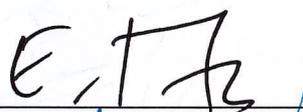
**Demonstração Individual dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022**

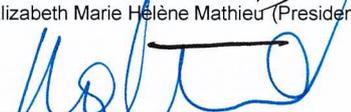
Montantes expressos em euros

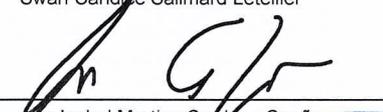
	Notas	2023	2022
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>			
Juros e custos pagos		-21	-
Serviços e comissões recebidas		1.674.255	221.171
Pagamentos a empregados		-436.157	-102.209
Pagamentos a fornecedores		-580.161	-67.003
Outros recebimentos /pagamentos relativos à atividade operacional		-96.118	-7.410
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais antes de impostos sobre os lucros</b>		<b>561.798</b>	<b>44.549</b>
Impostos sobre os lucros pagos/ recebidos		-4.821	-
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais</b>		<b>556.977</b>	<b>44.549</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de investimento</b>			
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis	6	-62.383	-24.236
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento</b>		<b>-62.383</b>	<b>-24.236</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Recebimentos Provenientes de:			
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	9	-	375.000
Pagamentos respeitantes a:			
Dividendos	9	-24.089	-
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento</b>		<b>-24.089</b>	<b>375.000</b>
<b>Variação líquida em caixa e seus equivalentes</b>		<b>470.505</b>	<b>395.313</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no início do exercício</b>		<b>395.313</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do exercício</b>		<b>865.818</b>	<b>395.313</b>
<b>Caixa e equivalentes engloba:</b>			
Caixa		-	-
Depósitos à Ordem	4	865.818	395.313
Aplicações em Instituições de Crédito		-	-

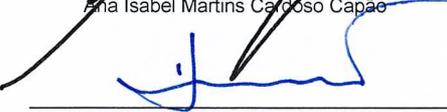
A Administração

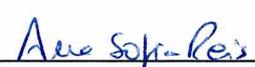
O Contabilista Certificado

  
Elizabeth Marie Hélène Mathieu (Presidente)

  
Swan Candice Sallmard Letellier

  
Ana Isabel Martins Cardoso Capão

  
Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

  
Ana Sofia Reis

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

(Montantes expressos em euros)

### Nota 1 – Atividade

A SOUTHCAP – SGOIC, S.A, adiante designada por “SOUTH” ou “Sociedade”, é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, pessoa coletiva número 516 983 865, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, tendo sido constituída em 31 de maio de 2022.

Com a publicação, em 24 de fevereiro de 2015, da Lei n.º 16/2015, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e posteriores alterações, procedeu-se à revisão do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC). Este regime por sua vez foi revogado pelo DL n.º 27/2023, de 28 de abril que aprova o novo regime da gestão de ativos, sendo o mesmo regulamentado pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro (Regulamento do Regime de Gestão de Ativos ou RRG). A atividade da sociedade encontra-se assim regulada por este novo regime.

A Sociedade tem a sua sede em Portugal, na Avenida da Liberdade, nº 240, piso 3, Lisboa.

Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade tinha sob gestão os seguintes OIA Imobiliários:

- Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, cuja gestão começou a 1 de setembro de 2022;
- TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, cuja gestão começou a 22 de dezembro de 2022;
- TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, cuja gestão começou a 22 de dezembro de 2022;
- Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, cuja gestão começou a 1 de junho de 2023;

A TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. e TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, tratam-se de sociedades convertidas em OIA imobiliários, que resultaram num processo de alterações estatutárias e orgânicas das sociedades anónimas comerciais previamente existentes, a Torre Ocidente, Imobiliária S.A. e a Altayaprop 1 – Imobiliária, S.A., respetivamente.

Em 31 de dezembro de 2023, o Valor Líquido Global de cada OIA Imobiliário é detalhado como se segue:

- Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado: 88.358.569 euros;
- TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A: 66.165.329 euros;
- TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A: 33.429.067 euros;
- Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado: 267.475.801 euros;

### Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

As demonstrações financeiras agora apresentadas foram preparadas no sentido de dar cumprimento à legislação em vigor, elaboradas numa base individual.

#### 2.1. Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo estiveram, até 31 de dezembro de 2019, sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, com base no nº 1 do artigo 1º e da subalínea vi) da alínea b) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras. A partir de 1 de janeiro de 2020, as competências de supervisão passaram a pertencer à CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com Decreto-Lei nº 144/2019.

As demonstrações financeiras da SOUTH, foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) – *International Accounting Standards / International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)*, tal como adotadas, em cada momento, na União Europeia e tal como definido na Circular da CMVM, emitida em 17/01/2020 e no Regulamento da CMVM n.º 3/2020, que se traduz na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) tal como adotadas na União Europeia.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") e as interpretações emitidas pelo *Internacional Financial Reporting Interpretation Committee* ("IFRIC"), e pelos respetivos órgãos antecessores.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NIC's requer que o Conselho de Administração efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros e estas foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico.

A Sociedade adotou as IFRS e as interpretações de aplicação obrigatória para os exercícios que se iniciaram em 1 de janeiro de 2023. As políticas contabilísticas são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do período anterior.

As demonstrações financeiras de 2022 contemplam apenas 7 meses de atividade e por este motivo não são inteiramente comparáveis com os 12 meses de 2023.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2023 foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 20 de março de 2024.

## 2.2. Principais Políticas Contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

### 2.2.1. Especialização dos Exercícios

A SOUTH reconhece os rendimentos e os gastos à medida que estes são gerados, independentemente do seu recebimento ou pagamento. As diferenças entre os valores recebidos e pagos e os correspondentes proveitos e custos gerados são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

### 2.2.2 Ativos Financeiros

Todos os ativos e passivos financeiros não incluídos na categoria "ao custo ou custo amortizado" são incluídos na categoria "ao justo valor através de resultados".

Tais ativos e passivos financeiros são mensurados ao justo valor, sendo as variações no respetivo justo valor, registadas em resultados na rubrica "Resultados de ativos financeiros contabilizados obrigatoriamente ao justo valor através de resultados".

Nesta categoria incluem-se os ativos financeiros classificados como "Outros ativos financeiros". O montante registado nesta rubrica diz respeito às contribuições da Empresa para o Fundo de Compensação do Trabalho (FCT): um fundo de capitalização individual obrigatório, para contratos iniciados a partir de 1 de outubro 2013 e que visa garantir o pagamento até metade das compensações devidas por cessação de contrato de trabalho. As contribuições para o FCT terminaram em maio de 2023, pelo que a SOUTH não efetuou mais entregas.

O justo valor é determinado com base na informação disponibilizada pela entidade gestora do fundo - Instituto de Gestão de Fundos de Capitalização da Segurança Social, I. P. – que tem como base o montante das entregas feitas e a valorização da conta do empregador, nos últimos 12 meses.

### 2.2.3. Ativos Intangíveis

Nos termos da IAS 38 – "Ativos Intangíveis", os ativos intangíveis são registados ao custo deduzido de amortizações e perdas por imparidade acumuladas. As amortizações são reconhecidas numa base sistemática/linear durante a vida útil estimada dos ativos intangíveis.

Os ativos intangíveis da SOUTH respeitam a custos com a implementação de programas informáticos (*software*) e ainda custos relativos à criação do *website* institucional e são amortizados ao longo do período de vida útil estimada destes ativos, o qual corresponde a um período de três anos.

Os custos com a manutenção dos programas informáticos são reconhecidos como gasto na data em que ocorrem.

#### 2.2.4. Impostos sobre lucros

A SOUTH está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC) e correspondente Derramas.

Os impostos sobre lucros registados em resultados incluem o efeito dos impostos correntes e impostos diferidos. O imposto é reconhecido na demonstração de resultados, exceto quando relacionado com itens que sejam registados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios.

Os impostos correntes correspondem ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do exercício, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data da posição financeira e quaisquer ajustamentos aos impostos de exercícios anteriores.

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base na posição financeira, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data da posição financeira em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis).

A Sociedade procede, conforme estabelecido na IAS 12, parágrafo 74, à compensação dos ativos e passivos por impostos diferidos sempre que: (i) tenha o direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes e passivos por impostos correntes; e (ii) os ativos e passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável ou diferentes entidades tributáveis que pretendam liquidar passivos e ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que os passivos ou ativos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidados ou recuperados.

De salientar que, o lucro tributável ou o prejuízo fiscal apurado pela Sociedade poderá ser alvo de correções por parte da administração fiscal no prazo de quatro anos. Nos anos em que existam deduções ou utilizações de crédito de imposto, o prazo para a administração fiscal efetuar correções está dependente do exercício desse direito, particularmente cinco ou doze anos, consoante o exercício, no caso de prejuízos fiscais.

À presente data, de acordo com a legislação portuguesa, os prejuízos fiscais são reportáveis durante um período temporal ilimitado, sendo suscetíveis de dedução com o limite de 65% dos lucros fiscais gerados durante esse período.

#### 2.2.5. Provisões, Passivos e Ativos Contingentes

As provisões são reconhecidas pela SOUTH quando, e somente quando, forem cumpridos os seguintes requisitos:

- › Exista uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um evento passado;
- › Seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido; e
- › Possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

Os ativos e passivos contingentes, decorrentes de eventos passados, não são reconhecidos, sendo, contudo, objeto de divulgação no anexo às demonstrações financeiras.

#### 2.2.6. Reconhecimento de Juros

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros, ativos e passivos, mensurados ao custo amortizado, são reconhecidos nas rubricas de receitas com juros ou despesas com juros (margem financeira), pelo método da taxa de juro efetiva.

A taxa de juro efetiva corresponde à taxa que desconta os pagamentos ou recebimentos futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro (ou, quando apropriado, por um período mais curto) para o valor líquido atual de balanço do ativo ou passivo financeiro.

Para a determinação da taxa de juro efetiva, a Sociedade procede à estimativa dos fluxos de caixa futuros considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro (por exemplo opções de pagamento antecipado), não considerando eventuais perdas por imparidade. O cálculo inclui as comissões pagas ou recebidas consideradas como parte integrante da taxa de juro efetiva, gastos de transação e todos os prémios ou descontos diretamente relacionados com a transação.

#### **2.2.7. Reconhecimento de Rendimentos de Serviços e Comissões**

Os rendimentos de comissões, os quais consistem exclusivamente nas comissões cobradas pela gestão dos OIA Imobiliários sob gestão detalhados na Nota 1, são reconhecidos à medida que os serviços são prestados e estão de acordo com o estipulado nos Regulamentos de Gestão dos OIA Imobiliários, cujas versões atualizadas encontram-se publicadas na Comissão de Mercados e Valores Mobiliários (CMVM).

#### **2.2.8. Reconhecimento de dividendos**

Os rendimentos de instrumentos de capital (dividendos) são reconhecidos quando o direito de receber o seu pagamento é estabelecido.

#### **2.2.9. Caixa e equivalentes de caixa**

A caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a três meses a contar da data de balanço, onde se incluem a caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

#### **2.2.10. Gastos com pessoal**

Os gastos com pessoal são reconhecidos quando o serviço é prestado pelos Colaboradores, independentemente da data do seu pagamento, ou seja, são lançadas mensalmente as estimativas de custos com subsídios e respetivos encargos e nos meses de pagamento, o mesmo é contabilizado nas contas de acréscimo, não afetando resultados.

A remuneração dos Colaborados é dividida em 2 componentes: fixa e variável.

A remuneração fixa é paga a todos os Colaboradores da Sociedade catorze vezes ao ano, nos termos do Código do Trabalho e está definida nos contratos individuais de trabalho. Esta remuneração é composta apenas por uma componente em dinheiro, paga por meio de transferência bancária, e independente de variações da performance e valorização da carteira de ativos, ou quaisquer outros critérios qualitativos/quantitativos.

A remuneração fixa poderá ser complementada com uma componente variável de remuneração, a atribuir em função da avaliação do desempenho de cada Colaborador e do desempenho da SGOIC ou OIC sob gestão, a qual nunca poderá ser superior ao montante equivalente a 4 (quatro) meses da retribuição mensal fixa auferida pelo mesmo.

#### **2.2.11. Demonstração dos fluxos de caixa**

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de "Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo de "Caixa e depósitos em instituições de crédito" apresentado na Demonstração da Posição Financeira, deduzido, quando aplicável dos descobertos em depósitos à ordem, registados no Passivo.

#### **2.2.12. Caixa e depósitos em instituições de crédito**

Os montantes incluídos na rubrica "Caixa e depósitos em instituições de crédito" correspondem aos valores dos meios líquidos de pagamento, imediata ou rapidamente mobilizáveis.

### **Nota 3 – Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras**

As Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efetue julgamentos e faça estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela SOUTH são discutidas nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados da SOUTH e sua divulgação.

As demonstrações financeiras da SOUTH não incluem estimativas significativas, para além das normais estimativas para Vida Útil dos Ativos Intangíveis, Encargos a Pagar com Remunerações, Impostos e Gastos Gerais Administrativos.

#### Nota 4 – Caixa e depósitos em instituições de crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Disponibilidades em Instituições de Crédito no País</b>		
Depósitos à Ordem	865.818	395.313
	<b>865.818</b>	<b>395.313</b>

A rubrica Depósitos à Ordem, diz respeito a depósitos junto dos Bancos BPI e Novo Banco.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não se encontrava constituído qualquer Depósito a Prazo.

#### Nota 5 – Outros ativos financeiros contabilizados pelo justo valor através de resultados

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Outros Investimentos Financeiros:</b>		
Fundos de compensação do trabalho (FCT)	4.448	4.679
	<b>4.448</b>	<b>4.679</b>

De acordo com a Lei n.º 70/2013 de 30 de agosto e a Portaria 294-A/2013, de 30 de setembro, por cada contrato de trabalho celebrado após 01/10/2013, a entidade empregadora ficou obrigada a entregar mensalmente um desconto de 1% do salário base e diuturnidades dos trabalhadores abrangidos, para o Fundo de Compensação do Trabalho (FCT) e para o Fundo de Garantia da Compensação do Trabalho (FGCT), correspondendo a 0,925% e 0,075%, respetivamente.

A partir de maio de 2023 as contribuições para o FCT deixaram de ser aplicáveis pelo que a SOUTH deixou de efetuar entregas, no entanto este fundo é um fundo de capitalização individual, para contratos iniciados a partir de 1 de outubro 2013 e que visa garantir o pagamento até metade das compensações devidas por cessação de contrato de trabalho.

O montante registado nesta rubrica diz assim respeito às contribuições acumuladas da Empresa para o Fundo de Compensação do Trabalho.

#### Nota 6 – Ativos Intangíveis

Os movimentos ocorridos da rubrica “Ativos Intangíveis” são detalhados como se segue:

	31/12/2022		
	Valor Bruto	Depreciações Acumuladas	Valor Líquido 31/12/2022
<b>Ativos Intangíveis</b>			
Despesas de implementação de Software	18.294	-726	17.567
Website	-	-	-
Ativos Intangíveis em curso	10.922	-	10.922
	<b>29.216</b>	<b>-726</b>	<b>28.489</b>

	<b>Movimentos</b>		
	Aquisições	Transferências	Amortizações do Exercício
<b>Ativos Intangíveis</b>			
Despesas de implementação de Software	-	40.836	-19.598
Website	-	10.111	-843
Ativos Intangíveis em curso	60.282	-50.947	-
	<u>60.282</u>	<u>-</u>	<u>-20.441</u>
<b>31/12/2023</b>			
	Valor Bruto	Depreciações acumuladas	Valor Líquido 31/12/2023
<b>Ativos Intangíveis</b>			
Despesas de implementação de Software	59.130	-20.324	38.806
Website	10.111	-843	9.268
Ativos Intangíveis em curso	20.257	-	20.257
	<u>89.498</u>	<u>-21.167</u>	<u>68.331</u>

A rubrica "Ativos Intangíveis em curso" engloba as despesas de implementação de um novo programa informático (*software*) de gestão de fundos e de contabilidade.

#### **Nota 7 – Outros Ativos**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Devedores Diversos</b>		
Comissão de Gestão	116.368	39.092
Outros Rendimentos a Receber	155.104	88.457
	<u>271.472</u>	<u>127.549</u>
<b>Despesas com Encargos Diferidos</b>		
Seguros	25.200	2.596
Outras	6.143	5.317
	<u>31.343</u>	<u>7.913</u>
<b>Total de Outros Ativos</b>	<u><b>302.815</b></u>	<u><b>135.462</b></u>

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica Comissão de Gestão, diz respeito à Comissão de Gestão já faturada e que se encontra em dívida pelos Organismos sob gestão, que foi por sua vez liquidada em 2024 e 2023, respetivamente.

A rubrica Outros Rendimentos a Receber, diz respeito ao acréscimo de rendimento da Comissão de Gestão fixa referente ao último mês de cada ano, cujas faturas foram por sua vez emitidas no início do ano seguinte. Durante o período de 2022 parte dos colaboradores da SOUTHCAP Unipessoal, Lda passaram a ser colaboradores da SOUTHCAP SGOIC, S.A., fruto da criação da Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, pelo que o valor reconhecido em Outros Rendimentos a Receber em 31 de dezembro de 2022, inclui ainda, a valores a receber relativos à passagem de direitos e obrigações dos colaboradores, pela transferência da SOUTHCAP Unipessoal, Lda para a SOUTHCAP SGOIC, S.A., nomeadamente valores de subsídios de férias e natal e respetivos encargos.

O valor da rubrica de Seguros aumentou face a 2022 devido à contratação de um seguro de responsabilidade profissional.

A rubrica "Outras" diz respeito ao diferimento de despesas com licenças de utilização de programas informáticos.

### Nota 8 – Outros Passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Sector Público e Administrativo</b>		
Retenção na fonte de Trabalho Dependente	8.517	7.654
Retenção na fonte de Trabalho Independente	188	963
Imposto de Selo sobre Juros e Comissões	6.203	2.800
Contribuições para a Segurança Social	12.640	8.396
FCT e FGCT	-	164
<b>Credores Diversos</b>	31.048	102.594
<b>Especialização de Férias, Subsídio de Férias e Natal e Encargos</b>	61.763	28.958
<b>Gratificações de Balanço</b>	-	-
<b>Remunerações Variáveis</b>	-	-
<b>Encargos a pagar com Gastos Gerais Administrativos</b>	23.495	8.657
<b>Total de Outros Passivos</b>	<u><b>143.854</b></u>	<u><b>160.185</b></u>

A rubrica de Imposto de Selo sobre Juros e Comissões diz respeito ao Imposto de Selo incidente sobre a Comissão de gestão faturada a cada organismo sob gestão, imposto este cobrado pela SOUTH e entregue pela mesma nos cofres do Estado.

A rubrica de Credores Diversos é constituída essencialmente pelo reconhecimento dos valores devidos aos prestadores de serviços afetos no decurso da atividade da sociedade.

A rubrica de Encargos a pagar com Gastos Gerais Administrativos é constituída essencialmente pelos gastos sujeitos ao princípio da especialização, nomeadamente acréscimos de serviços de Informática, advogados e prestados pelo Revisor Oficial de Contas.

### Nota 9 – Capital

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Capital Realizado	200.000	200.000
<b>Tota do Capital</b>	<u><b>200.000</b></u>	<u><b>200.000</b></u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Reservas Legais	1.268	-
<b>Tota de Reservas Legais</b>	<u><b>1.268</b></u>	<u>-</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Outros Instrumentos Capital</b>		
Prestações suplementares e outras equiparadas	175.000	175.000
<b>Total Outros Instrumentos Capital</b>	<u><b>175.000</b></u>	<u><b>175.000</b></u>

A sociedade foi constituída com o Capital Social de 125.000 euros, constituído por 125.000 ações, com o valor nominal de 1 euro cada. Em 30 de novembro de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral, o aumento do Capital Social da SOUTHCAP em 75.000 euros, constituído por 75.000 ações, com um valor nominal de 1 euro cada.

A 31 de dezembro de 2023 o Capital Social da SOUTHCAP, é então de 200.000 euros e encontra-se totalmente subscrito e realizado em dinheiro, sendo representado por 200.000 ações ordinárias, com o valor nominal de 1 euro cada uma.

Em 30 de novembro de 2022, foi também deliberado em assembleia geral, a constituição de prestações acessórias de capital, realizadas em numerário e a título gratuito, sujeitas ao regime das prestações suplementares previsto nos artigos 210º a 213º do CSC, em especial no que respeita ao seu reembolso. O montante de prestações suplementares transferido pela acionista única para a sociedade foi de 175.000 euros, em 23 de novembro de 2022.

Na ata número 3, de 28 de abril de 2023 deliberou-se ainda sobre a proposta de aplicação de resultados relativo ao exercício de 2022, tendo sido deliberada a constituição de reservas legais no valor de 1.268 euros.

### Nota 10 – Margem Financeira

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receitas de Juros</b>		
Juros de Disponibilidades e Aplicações em Instituições de Crédito	-	-
	-	-
<b>Despesas com Juros</b>		
Juros e encargos Similares	21	-
	<b>21</b>	-
<b>Margem Financeira</b>	<b><u>21</u></b>	<b><u>-</u></b>

A Margem Financeira totalizou 21 euros, sendo negativa devido ao impacto de juros vencidos pelo atraso no pagamento das contribuições para a Segurança Social.

### Nota 11 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receitas de Taxas e Comissões</b>		
<b>Outras Comissões Recebidas</b>		
Comissão de Gestão Fixa	1.664.190	296.258
	<b><u>1.664.190</u></b>	<b><u>296.258</u></b>
<b>Despesas de Taxas e Comissões</b>		
<b>Outras Comissões Pagas</b>		
Outros Serviços Bancários Prestados por Terceiros	759	132
	<b><u>759</u></b>	<b><u>132</u></b>

A rubrica de receitas de taxas e comissões diz respeito, na sua totalidade, à comissão de gestão cobrada pela SOUTH aos organismos sob gestão, tal como explicado no ponto 2.2.7. da Nota 2.

A rubrica de despesas de taxas e comissões engloba as comissões pagas a entidades bancárias e financeiras, pelos seus serviços prestados.

## Nota 12 – Outras Receitas e Despesas Operacionais

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Outras Receitas Operacionais</b>		
Outros	3	-
	<u>3</u>	<u>-</u>
<b>Outras Despesas Operacionais</b>		
<b>Outros Encargos e Gastos Operacionais</b>		
Quotizações e Donativos	13.177	-
Outros	-	1
	<u>13.177</u>	<u>1</u>

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica de outras receitas operacionais engloba valores relativos a um acerto ao Fundo de Compensação do Trabalho (FCT) e ainda valores relativos a um acerto de um saldo de fornecedores.

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica de outras despesas operacionais diz respeito a quotizações pagas à APFIPP (Associação Portuguesa De Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios). Em 31 de dezembro de 2022, esta rubrica engloba um montante de €1, relativo a despesas de Administração e Gestão do Fundo de Compensação do Trabalho (FCT).

## Nota 13 – Gastos com o Pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Gastos com Pessoal</b>		
Remuneração dos Órgãos Sociais	28.246	-
Remuneração do Pessoal	348.008	98.209
Encargos Sociais Obrigatórios	83.721	22.265
Outros Custos com Pessoal	9.809	7.252
<b>Total de Gastos com Pessoal</b>	<u>469.784</u>	<u>127.725</u>

Em 31 de dezembro de 2023, a SOUTH tem no seu quadro de pessoal, para além do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, um efetivo de 11 colaboradores.

Os Órgãos Sociais passaram a ser remunerados na sequência da transferência, de duas administradoras da SOUTHCAP Unipessoal, Lda para a SOUTHCAP SGOIC, S.A.

Os encargos sociais obrigatórios e a remuneração do pessoal sofreram um aumento em relação ao ano anterior devido ao facto de, para além de novas contratações, a Sociedade apenas ter sido constituída em 31 de maio de 2022 e apenas ter passado a gerir OIA Imobiliários a 1 de setembro de 2022, pelo que a remuneração de 2022 não engloba a totalidade dos meses do ano, enquanto que a remuneração de 2023 já engloba todos os meses.

## Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2023	2022
<b>Gastos gerais Administrativos</b>		
Água, Energia e Combustíveis	707	-
Material de Consumo Corrente	-2.677	3.976
Rendas e Alugueres	778	-
Comunicações	2.353	131
Material de escritório	1.055	-
Deslocações, Estadas e Representação	1.641	1.109
Publicidade e edição de publicações	-	523
Formação de Pessoal	13.049	14.278
Seguros		
<i>Multiriscos</i>	218	106
<i>Responsabilidade Civil</i>	2.330	7.012
<i>Responsabilidade Profissional</i>	20.739	-
Seviços Especializados		
<i>Avenças e Honorários</i>	228.741	31.080
<i>Judiciais, Contencioso e Notariado</i>	856	1.223
<i>Informática</i>	47.333	34.885
<i>Consultores e Auditores Externos</i>	53.960	21.717
Outros Serviços de Terceiros		
<i>Taxas supervisores/reguladores</i>	-	7.500
<i>Custos gerais escritório</i>	66.218	15.375
<b>Total de Gastos Gerais Administrativos</b>	<b>437.301</b>	<b>138.915</b>

Em 2023 a rubrica Avenças e Honorários inclui maioritariamente honorários de serviços de Advocacia, no valor de 69.933 euros (21.926 euros em 2022), respeitantes a gastos correntes com apoio legal e ainda honorários de serviços contabilísticos e fiscais, no valor de 143.937 euros.

A rubrica “Consultores e Auditores Externos” inclui os honorários a faturar pelo Revisor Oficial de Contas da Sociedade, relativos à revisão legal das contas do exercício, no montante de 8.000 euros sem IVA (2022: 7.000 euros sem IVA), divulgado para efeitos do cumprimento da alteração introduzida pelo Decreto-Lei nº 185/2009, de 12 de agosto, ao artigo 66º-A do Código das Sociedades Comerciais. Para além disso, engloba ainda gastos com Recrutamento e seleção, no valor de 25.338 euros (2022: 13.107 euros), bem como gastos com a gestão das redes sociais, no valor de 18.745 euros.

A rubrica Informática inclui o valor das licenças de utilização referente ao *software* de gestão de fundos (*FundManager*), licenças do *software* Primavera, bem como contratos de avenças mensais de serviços de IT.

A rubrica Outros Serviços de Terceiros, inclui a taxa de registo na CMVM no valor de €7.500 Euros em 2022, bem como os valores referentes ao *Sub-Lease and Service Provision*, nomeadamente a alocação de custos gerais de escritório, uma vez que a locação do escritório e custos associados encontra-se efetuada por outra entidade do grupo acionista.

## Nota 15 – Impostos

As rubricas de Ativos e Passivos por impostos são compostas por:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivos por Impostos sobre o Rendimento</b>		
Passivos por Impostos Correntes (IRC estimado)	157.598	3.401
Passivos por Impostos Correntes (Pagamentos por conta)	-2.010	-
	<b>155.588</b>	<b>3.401</b>

A rubrica de despesas ou receitas com Impostos é composta por:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Taxa	Valor	Taxa	Valor
<b>Lucros ou Prejuízos antes de Impostos</b>		722.710		28.758
Multas e coimas		21		
Benefícios Fiscais (Artigo 41.º-A EBF)		-14.000		-14.000
<b>Lucro Tributável</b>		<b>708.731</b>		<b>14.758</b>
Imposto Apurado	17,00%	-8.500	17,00%	-
Imposto Apurado	21,00%	-138.334	21,00%	-3.099
Derrama	1,50%	-10.631	1,50%	-221
Tributação Autónoma (Kms em Viatura Própria)	5,00%	-31	5,00%	-16
Tributação Autónoma (Encargos com viaturas)	10,00%	-102	10,00%	-65
<b>Imposto estimado</b>		<b>-157.598</b>		<b>-3.401</b>
Correcção de Imposto relativa a exercício anteriores		590		-
<b>Imposto de Exercícios anteriores</b>		<b>590</b>		<b>-</b>
<b>Imposto corrente</b>		<b>-157.008</b>		<b>-3.401</b>
<b>Lucros ou Prejuízos do Exercício</b>		<b>565.702</b>		<b>25.357</b>

O montante dos impostos correntes diz respeito ao somatório do imposto inerente ao lucro tributável do período, se aplicável, à taxa de imposto em vigor na data de balanço, às derramas municipal e estadual (se aplicável) e às tributações autónomas.

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

A Derrama estadual é uma taxa adicional apenas aplicável à parte do lucro tributável superior a Euros 1.500.000. De acordo com o Artigo 87.º - A do CIRC, alterado pela Lei n.º 114/2017 – 29/12, o lucro tributável superior a Euros 1.500.000 e até Euros 7.500.000 é tributado a uma taxa adicional de 3% e o lucro tributável superior a Euros 7.500.000 e até 35.000.000 Euros é tributado a uma taxa adicional de 5%, o lucro tributável superior a 35.000.000 Euros é tributado a uma taxa de 9%.

A Derrama municipal é uma taxa criada ao abrigo da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que incide sobre o lucro tributável sujeito e não isento, tendo as taxas para o exercício de 2023 sido divulgadas através do Ofício Circulado n.º 20264/2024, de 5 de fevereiro de 2024.

## Nota 16 – Normas Contabilísticas Recentemente Emitidas

Aplicáveis a 2023: As normas e interpretações recentemente emitidas pelo IASB cuja aplicação é obrigatória apenas em períodos com início em ou após 1 de janeiro de 2023 são analisadas de seguida:

Norma / Interpretação	Descrição
IFRS 17 – Contratos de Seguro	A IFRS 17 substitui a IFRS 4 e aplica-se a todos os contratos de seguro (i e , vida, não vida, seguros diretos e resseguros), independentemente do tipo de entidades que os emite, bem como a algumas garantias e a alguns instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Em termos gerais, IFRS 17 fornece um modelo contabilístico para os contratos de seguro de maior utilidade e mais consistente para os emitentes. Contrastando com os requisitos da IFRS 4, que são baseadas em políticas contabilísticas locais adotadas anteriormente, a IFRS 17 fornece um modelo integral para contratos de seguro, cobrindo todos os aspetos contabilísticos relevantes.
Alterações à IFRS 17 – Contratos de seguro – Aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 – Informação comparativa	Esta alteração à IFRS 17 refere-se à apresentação de informação comparativa de ativos financeiros na aplicação inicial da IFRS 17.  A emenda adiciona uma opção de transição que permite que uma entidade aplique um 'overlay' na classificação de um ativo financeiro no(s) período(s) comparativo(s) apresentado(s) na aplicação inicial da IFRS 17. O 'overlay' permite que todos os ativos financeiros, incluindo aqueles mantidos em relação a atividades não relacionadas a contratos dentro do âmbito da IFRS 17, sejam classificados, instrumento a instrumento, no(s) período(s) comparativo(s) de forma alinhada com a forma como a entidade espera que esses ativos sejam classificados na aplicação inicial da IFRS 9.
Alterações à IAS 1 – Divulgação de políticas contabilísticas	Estas alterações pretendem auxiliar uma entidade na divulgação das políticas contabilísticas 'materiais', anteriormente designadas por políticas 'significativas', no entanto devido à inexistência deste conceito nas normas IFRS, foi decidido substituir pelo conceito "materialidade", um conceito já conhecido pelos utilizadores das demonstrações financeiras.  Ao avaliar a materialidade das políticas contabilísticas, a entidade deve considerar não só a dimensão das transações como também outros eventos ou condições e a natureza dos mesmos.
Alterações à IAS 8 – Definição de estimativas contabilísticas	A alteração vem esclarecer qual a distinção entre alteração de estimativa contabilística, alteração de política contabilística e a correção de erros. Adicionalmente, esclarece de que forma uma entidade usa as técnicas de mensuração e <i>inputs</i> para desenvolver estimativas contabilísticas.
Alterações à IAS 12 – Imposto diferido relacionados com ativos e passivos decorrentes a uma transação única	A IAS 12 passa a exigir que uma entidade reconheça imposto diferido quando o seu reconhecimento inicial dê origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis.  Contudo, trata-se de uma questão de julgamento profissional se tais deduções são atribuíveis ao passivo que está reconhecido nas demonstrações financeiras ou ao ativo relacionado. Este facto é particularmente importante na determinação da existência de diferenças temporárias no reconhecimento inicial do ativo ou do passivo, na medida em que a exceção de reconhecimento inicial não é aplicável às transações que originaram diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.  Entre as transações aplicáveis encontram-se o registo de (i) ativos sob direito de uso e passivos de locação; (ii) provisões para desmantelamento, restauro ou passivos semelhantes, e os correspondentes montantes reconhecidos como parte do custo do ativo relacionado, quando na data do reconhecimento inicial não relevem para efeitos fiscais.  Esta alteração é de aplicação retrospectiva.
Alterações à IAS 12 – Reforma Fiscal Internacional – Regras-Modelo do Segundo Pilar	Estas alterações surgem no âmbito da implementação das regras do <i>Global Anti-Base Erosion ("Globe")</i> da OCDE, as quais poderão implicar impactos significativos no apuramento de impostos diferidos que à data de emissão destas alterações são difíceis de estimar.  Estas alterações introduzem uma exceção temporária à contabilização de impostos diferidos decorrentes da aplicação das regras-modelo do segundo pilar da OCDE, e adicionalmente institui novos requisitos de divulgações específicos para as entidades afetadas.

Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024, que a União Europeia já endossou:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
Alterações à IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras – Classificação de passivos correntes e não correntes	01/jan/24	<p>Esta alteração pretende clarificar a classificação dos passivos como saldos correntes ou não correntes em função dos direitos que uma entidade tem de diferir o seu pagamento, no final de cada período de relato.</p> <p>A classificação dos passivos não é afetada pelas expectativas da entidade (a avaliação deverá determinar se um direito existe, mas não deverá considerar se a entidade irá ou não exercer tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um “covenant”.</p> <p>No entanto, se o direito de adiar a liquidação por pelo menos doze meses estiver sujeito ao cumprimento de determinadas condições após a data de balanço, esses critérios não afetam o direito de diferir a liquidação cuja finalidade seja de classificar um passivo como corrente ou não corrente.</p> <p>Esta alteração inclui ainda uma nova definição de “liquidação” de um passivo e é de aplicação retrospectiva.</p>
Alterações à IFRS 16 - Passivos de locação em transações de venda e relocação	01/jan/24	<p>Esta alteração à IFRS 16 introduz orientações relativamente à mensuração subsequente de passivos de locação, relacionados com transações de venda e relocação (“<i>sale &amp; leaseback</i>”) que qualificam como “venda” de acordo com os princípios da IFRS 15, com maior impacto quando alguns ou todos os pagamentos de locação são pagamentos de locação variáveis que não dependem de um índice ou de uma taxa.</p> <p>Ao mensurar subsequentemente os passivos de locação, os vendedores-locatários deverão determinar os “pagamentos de locação” e “pagamentos de locação revistos” de maneira que estes não venham a reconhecer ganhos/(perdas) relativamente ao direito de uso que retêm.</p> <p>Esta alteração é de aplicação retrospectiva.</p>

Estas normas irão entrar em vigor em exercícios futuros e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A Sociedade estima que a adoção destas normas não irá ter impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade.

Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024, que a União Europeia ainda não endossou

Norma / Interpretação	Descrição
Alterações a IAS 7 e IFRS 7 – Divulgações: Acordos de financiamento de fornecedores	<p>Estas alterações à IAS 7 <i>Demonstração de Fluxos de Caixa</i> e à IFRS 7 <i>Instrumentos Financeiros: Divulgações</i>, visam esclarecer as características de um acordo de financiamento de fornecedores e introduzem requisitos de divulgação adicionais quando tais acordos existam.</p> <p>Os requisitos de divulgação destinam-se a auxiliar os utilizadores das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento do fornecedor quanto aos passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez da entidade.</p> <p>As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, contudo deverá ser divulgada.</p>
Alterações a IAS 21 - Os Efeitos das Alterações nas Taxas de Câmbio: Falta de permutabilidade	<p>Esta alteração visa clarificar a forma de avaliar a permutabilidade de uma moeda, e como deve ser determinada a taxa de câmbio quando esta não é permutável por um longo período.</p> <p>A alteração especifica que uma moeda deverá ser considerada permutável quando uma entidade é capaz de obter a outra moeda dentro de um período que permita uma gestão administrativa normal, e através de um mecanismo de troca ou de mercado em que uma operação de troca crie direitos obrigações passíveis de execução.</p> <p>Se uma moeda não puder ser trocada por outra moeda, uma entidade deverá estimar a taxa de câmbio na data de mensuração da transação. O objetivo será determinar a taxa de câmbio que seria aplicável, na data de mensuração, para uma transação similar entre participantes de mercado. As alterações referem ainda que uma entidade pode utilizar uma taxa de câmbio observável sem proceder a qualquer ajustamento.</p> <p>As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2025. A adoção antecipada é permitida, contudo deverá ser divulgada os requisitos de transição aplicados.</p>

Estas normas não foram ainda adotadas (endorsed) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A Sociedade estima que a adoção destas normas não irá ter impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade.

### Nota 17 – Regulamento da CMVM n.º 6/2020

O presente regulamento entrou em vigor a 1 de julho de 2021 e procede à alteração dos Regulamentos da CMVM n.º 2/2007, n.º 2/2015, n.º 3/2015, n.º 2/2002, n.º 8/2018, n.º 1/2020, n.º 1/2017 e n.º 3/2016, com o objetivo de atualizar o conteúdo dos reportes previstos nesses regulamentos. Estas alterações prendem-se com a evolução das alterações em matéria legislativa, mas igualmente com a necessidade de simplificar os reportes de informação à CMVM, no sentido de os adequar às necessidades de supervisão, quando tal se justifique, de reduzir os custos relacionados com o reporte da informação, bem como conferir um adequado tratamento e armazenamento de informação.

As sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo estão sujeitas ao envio de informação à CMVM previsto no Regulamento da CMVM n.º 1/2020, conforme alterado pelo artigo 10.º do Regulamento em apreço.

Assim, as sociedades devem reportar trimestralmente à CMVM os carregamentos (i) "SGO" - Informação Sobre Requisitos Prudenciais das Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo e (ii) "RDB" - Informação financeira relativa ao balanço, demonstração dos resultados e demonstração do outro rendimento integral, em formato XML.

A sociedade reportou ambos os carregamentos dentro da respetiva data legal para o efeito, tendo sido o carregamento "RDB" efetuado com base nas demonstrações financeiras em vigor e na alocação de cada conta contabilística aos códigos de conta indicados no Regulamento da CMVM N.º 6/2020.

Por sua vez o carregamento SGO foi efetuado com base em legislação auxiliar e com base nas contas preliminares apuradas, no entanto pelas contas finais a 31 de dezembro de 2023 os valores reportáveis são os seguintes:

**Bloco de informação número 1:**

Campo "Valor líquido global dos organismos de investimento imobiliário (OII)": 455.428.766 euros resultante do VLG dos Organismos sob gestão;

**Bloco de informação número 2:**

Campo "Despesas Gerais Fixas": 946.618 euros, resultantes dos gastos reais da South para o período de setembro de 2022 a agosto de 2023, uma vez que como a sociedade já completou um ano de exercício de atividade, devem ser considerados as despesas gerais fixas do ano anterior (neste caso set/2022 a agosto/2023) em detrimento da utilização do valor das despesas gerais fixas previstas no Plano de Atividades da Sociedade, de acordo com o Artigo 97.º do Regulamento (UE) N.O 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho e de acordo com as FAQ's da CMVM.

Campo "Capital Inicial": 132.937 euros, que resultam no valor de fundos próprios de nível 1 existentes, de acordo com o Artigo 17.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 453/99, de 5 de novembro, Artigo 2.º n.º1 b) da Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, Artigo 26.º do Regulamento (UE) N.O 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho e nas FAQ's da CMVM;

Campo "Garantia": linha não reportada uma vez que não foram prestadas garantias por instituições de crédito ou empresas de seguros com sede na União Europeia;

**Bloco de informação número 3:**

Campo "Valor Ativo OIA": 523.843.502 euros resultantes da soma do valor absoluto de todos os ativos de todos os OIA geridos pela SGOIC, de acordo com o previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 71.º- M do RGOIC;

Campo "Seguro de Responsabilidade Civil", reportado como "S" uma vez que existe um seguro de responsabilidade civil profissional que cumpre com os critérios previstos na subalínea ii) da alínea a) do n.º 3 do artigo 71.º- M do RGOIC;

**Bloco de informação número 4:**

Campo "Fundos Próprios": 307.937 euros, que resultam no valor de fundos próprios de nível 1 e nível 2 existentes, considerando a dedução referente a ativos por impostos diferidos que dependam de rentabilidade futura e de Ativos Intangíveis, de acordo com os Artigos 25.º, 26.º, 36.º, 38.º e 72.º do Regulamento (UE) N.O 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho e com base nas FAQ's da CMVM. O resultado líquido do exercício de 2023 não foi completado neste valor dado que ainda não se encontrava auditado

Campo "Ativos Líquidos": 865.818 euros, referentes às disponibilidades bancárias da Sociedade, conforme Artigo 416.º n.º1 do Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho;

De salientar que à data de 31 de dezembro de 2023, considerando o resultado do exercício de 2023 os Fundos Próprios da SOUTH são de 336.223 euros, de acordo com o Regulamento da CMVM n.º 12/2002, fazendo com que a sociedade a essa data cumpra com os fundos próprios mínimos exigidos legalmente, de 236.655 euros.

**Nota 18 – Partes Relacionadas**

Os termos ou condições praticadas entre a Entidade e as partes relacionadas são substancialmente idênticos aos que normalmente seriam contratados, aceites e praticados entre entidades independentes em operações comparáveis.

A SOUTHCAP – Holding, LDA (detida pelas empresas Sílabo Prosaica, LDA e Flamingocastle, LDA) é a empresa-mãe do grupo SOUTH, detendo assim 100% da SOUTHCAP – Unipessoal, LDA e 100% da SOUTHCAP – SGOIC, S.A.

Os saldos com entidades relacionadas a 31 de dezembro de 2023, apresentam a seguinte composição:

**Saldos a receber com partes relacionadas:**

<b>Exercício findo a 31/12/2023</b>	<b>Outros ativos - devedores diversos</b>	<b>Total</b>
SOUTHCAP - Unipessoal, LDA	26.832	26.832
	26.832	26.832

Este valor diz respeito maioritariamente à passagem de direitos e obrigações dos colaboradores transferidos da SOUTHCAP - Unipessoal, LDA para a SOUTHCAP - SGOIC, S.A., nomeadamente aos valores de subsídios de férias, subsídio de Natal e respetivos encargos.

O volume de transações ocorrido ao longo do ano de 2023 foi de 29.613 euros, 25.009 euros correspondentes à passagem de direitos e obrigações dos colaboradores transferidos e 4.604 euros correspondentes a refaturações de material informático.

**Saldos a pagar com partes relacionadas:**

<b>Exercício findo a 31/12/2023</b>	<b>Outros passivos - credores diversos</b>	<b>Total</b>
SOUTHCAP - Unipessoal, LDA	1.972	1.972
SOUTHCAP - Holding, LDA	3.266	3.266
	5.238	5.238

O valor a pagar à SOUTHCAP – Unipessoal, LDA diz respeito maioritariamente à refaturação de custos relativos a trabalhadores da SOUTHCAP – Unipessoal, LDA com contrato em regime de pluralidade de empregadores com a SOUTHCAP SGOIC S.A.

O volume de transações ocorrido ao longo do ano de 2023 foi de 86.353 euros, 71.417 euros correspondentes ao contrato de “*Sub-Lease and Service Provision*”, 14.309 euros correspondentes à refaturação de custos associados aos contratos em regime de pluralidade de empregadores e os restantes 573 euros correspondentes a pequenas refaturações (CTT, carimbos etc).

O valor a pagar à SOUTHCAP – Holding, LDA diz respeito a refaturações de custos com as licenças dos programas informáticos (*software*) utilizados.

O volume de transações ocorrido ao longo do ano de 2023 foi de 52.285 euros correspondentes na totalidade a refaturações de custos com programas informáticos, nomeadamente: Primavera, Fundmanager, Masterway e Sendys.

**Nota 19 – Proveitos por mercados geográficos**

Todos os proveitos gerados pela atividade da Sociedade resultaram de operações realizadas em Portugal.

**Nota 20 – Eventos significativos**

Derivado das atuais circunstâncias, o Conselho de Administração encontra-se a acompanhar, de forma atenta o desenrolar da atual situação de conflito na Ucrânia e em Israel e as suas possíveis repercussões na economia a nível nacional e mundial. Atualmente, não tem a SOUTH qualquer exposição direta a nenhum dos países, assim como não detém qualquer relação económica com entidades alvo de sanções.

De acordo com o referencial contabilístico em vigor, este evento foi considerado um evento subsequente não ajustável.

**Nota 21 – Outras informações**

Para efeito do disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro e do Decreto-Lei n.º 543/80, de 7 de novembro, informamos que não existem quaisquer dívidas vencidas a favor da Segurança Social e do Sector Público Estatal, respetivamente.

**Nota 22 – Eventos subsequentes**

Na sequência da demissão do Primeiro-Ministro Português a 7 de novembro de 2023, e da sua aceitação pelo Presidente da República Marcelo Rebelo de Sousa a 7 de dezembro de 2023, o qual marcou eleições legislativas no dia 10 de março de 2024, para se eleger os membros da Assembleia da República para a 16.ª Legislatura da Terceira República Portuguesa, é esperado que haja uma alteração moderada a significativa no panorama Político Português, dado que estavam em eleição todos os 230 lugares da Assembleia da República. Desta forma, as políticas fiscais e de investimento podem ter um impacto em função das decisões tomadas pelo governo eleito.

O Conselho de Administração encontra-se a acompanhar, de forma atenta o desenrolar da atual situação política em Portugal, não sendo, à data de elaboração deste relatório, expectáveis impactos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

## Relatório de Auditoria