



SOUTHCAP - SGOIC, S.A.

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Relatório e Contas 2024

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

Relatório de Gestão do Ano de 2024	4
Enquadramento Económico 1	5
Enquadramento Setor de Atividade 2	10
Enquadramento Setor de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários 3	12
Enquadramento da Sociedade Gestora	14
Organismos de Investimento Coletivo sob Gestão	14
Dados Financeiros dos Organismos sob Gestão	19
Atividade da Sociedade Gestora	22
Meios Materiais e Humanos	23
Cumprimento dos Requisitos Prudenciais	23
Política em Matéria de Sustentabilidade	24
Sistema de Gestão de Riscos	24
Perspetivas Futuras	24
Proposta de aplicação de Resultados	25
Notas finais	25
Demonstrações Financeiras	26
Demonstração da Posição Financeira, em base individual, em 31 de dezembro de 2024 e 2023	27
Demonstração dos Resultados e do Outro Rendimento Integral, em base individual, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023	28
Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023	29
Demonstração Individual dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023	30
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024	31
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	35
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 Tangíveis	36
Nota 7 – Ativos Intangíveis	36
Nota 8 – Outros Ativos	37
Nota 9 – Outros Passivos	37
Nota 10 – Impostos Diferidos	38
Nota 11 – Capital	38
Nota 12 – Margem Financeira	39
Nota 13 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões	39
Nota 14 – Outras Receitas e Despesas Operacionais	39
Nota 15 – Gastos com o Pessoal	40
Nota 16 – Gastos Gerais Administrativos	40
Nota 17 – Impostos correntes	41
Nota 18 – Normas Contabilísticas Recentemente Emitidas	42
Nota 19 – Regulamento da CMVM n.º 6/2020	45
Nota 20 – Partes Relacionadas	46

Nota 21 – Proveitos por mercados geográficos	47
Nota 22 – Eventos significativos	47
Nota 23 – Outras informações	47
Nota 24 – Eventos subsequentes	47
Relatório de Auditoria	48

Relatório de Gestão do Ano de 2024

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. (doravante designada Sociedade ou SOUTHCAP), bem como a proposta de aplicação dos resultados, referente ao exercício do ano de 2024.

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

Enquadramento Económico 1

Em 2024, a dinâmica inflacionista e a política monetária continuam a apresentar-se como uma preocupação central para a economia global. As pressões inflacionistas, que no ano de 2022 atingiram picos não observados em várias décadas, continuaram o rumo que haviam descrito em 2023, reiterando assim a tendência para a desinflação e consequente aproximação ao valor nominal considerado base de 2%.

O Banco de Portugal projeta um crescimento da economia portuguesa de 1,7% em 2024, o que reflete um abrandamento após o resultado de 2,1% em 2023, ainda assim superando as expetativas do Banco de Portugal a dezembro de 2023 que apontavam a um crescimento de 1,2%. Para 2025 e 2026, projeta-se um crescimento de 2,2%, seguido de um abrandamento em 2027 para 1,7%.

A inflação manterá uma trajetória descecente, com a variação anual do Índice harmonizado de preços no consumidor a reduzir-se de 5,3% em 2023 (após atingir os 8,1% em 2022), para 2,6% em 2024 e aproximação ao valor de 2% em 2025-2027. A redução da inflação deve-se, em grande parte, à moderação gradual dos custos salariais e à manutenção de pressões inflacionistas externamente contidas. O diferencial de inflação face à zona Euro será praticamente nulo no período temporal considerado.

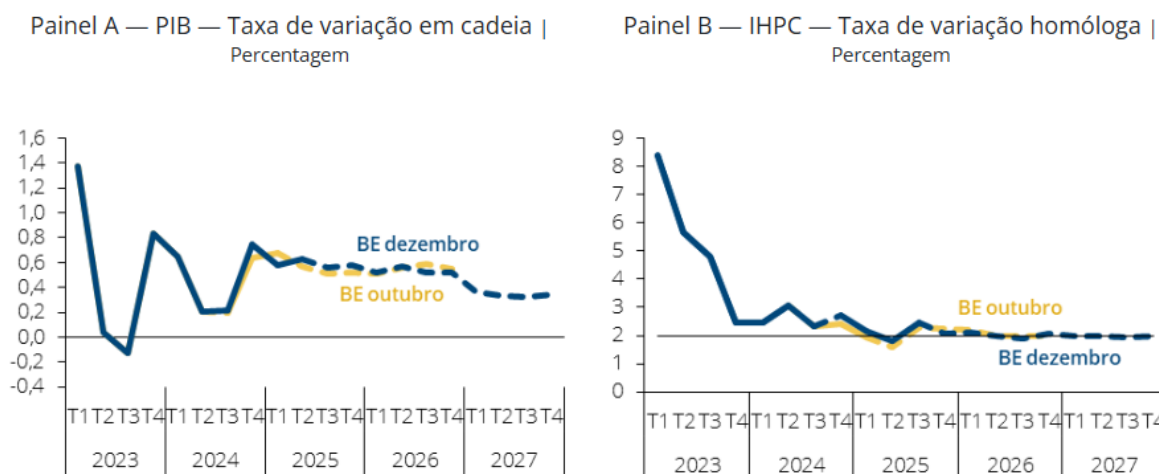
Quadro I.1.1 • Projeções do Banco de Portugal: 2024-27 | Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado)

	Pesos 2023	BE dezembro 2024					BE outubro 2024			
		2023	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2023	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)
Produto interno bruto (PIB)	100,0	2,5	1,7	2,2	2,2	1,7	2,5	1,6	2,1	2,2
Consumo privado	61,8	2,0	3,0	2,7	1,9	1,8	2,0	2,5	2,3	1,9
Consumo público	16,8	0,6	1,1	1,1	0,8	0,3	0,6	1,0	0,9	0,8
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,6	0,5	5,4	4,6	0,1	3,6	0,8	5,4	5,1
Procura interna	99,1	1,7	2,2	2,9	2,3	1,2	1,7	1,9	2,6	2,3
Exportações	47,3	3,5	3,9	3,2	3,3	3,2	3,5	3,8	3,3	3,4
Importações	46,4	1,7	5,2	4,7	3,4	2,1	1,7	4,5	4,4	3,7
Emprego ^(a)		1,0	1,3	0,8	0,7	0,4	1,0	1,1	0,6	0,9
Taxa de desemprego ^(b)		6,5	6,4	6,4	6,4	6,4	6,5	6,4	6,4	6,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		1,9	3,6	4,0	3,9	3,3	1,9	4,2	4,1	4,0
Balança de bens e serviços (% PIB)		1,2	2,4	2,0	2,0	2,6	1,2	2,5	2,1	2,1
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		5,3	2,6	2,1	2,0	2,0	5,3	2,6	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,4	2,7	2,4	2,2	2,1	5,4	2,6	2,3	2,3
Deflator do PIB		6,9	4,9	3,3	2,5	2,2	6,9	4,5	2,9	2,7
Saldo orçamental (% PIB)		1,2	0,6	-0,1	-1,0	-0,9	-	-	-	-
Dívida pública (% PIB)		97,9	91,2	86,5	83,5	81,3	-	-	-	-

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem. O fecho de dados do exercício de projeção ocorreu a 25 de novembro. A projeção corresponde ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. Pesos a preços correntes. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

A economia acelerou ao longo de 2024 obtendo um crescimento de 0,7% no final do ano, após crescimentos na ordem dos 0,2 pontos percentuais no segundo e terceiro trimestres. A recuperação resulta 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 sobre o investimento. A 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.

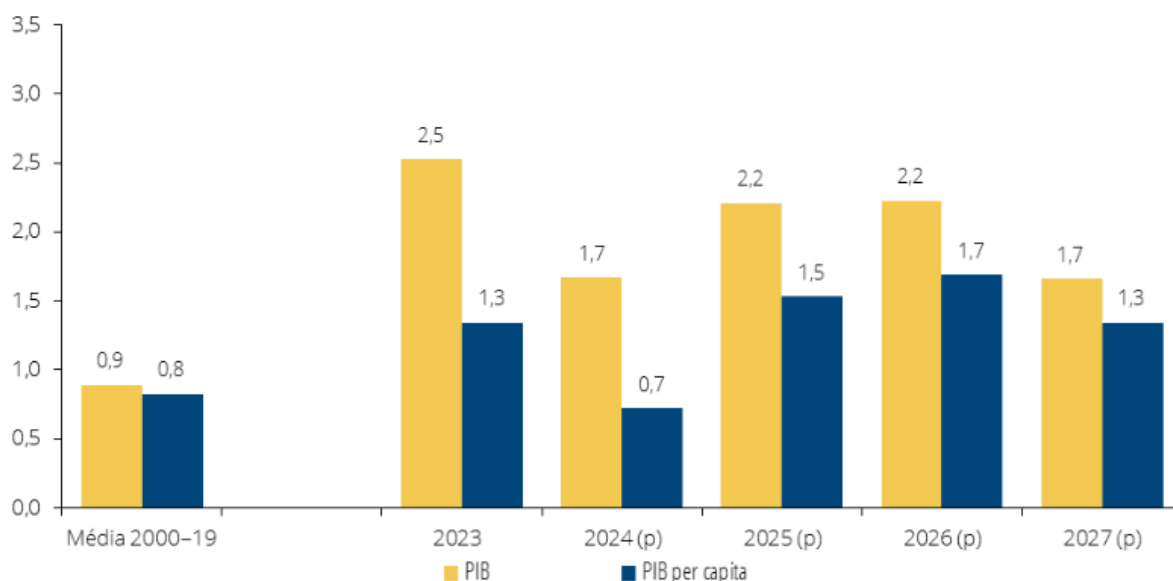
Gráfico I.1.1 • Projeções trimestrais para o PIB e para a inflação



Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: As linhas a tracejado correspondem aos valores projetados nos BE de outubro e dezembro de 2024.

O crescimento do rendimento per capita ocorre a um ritmo mais moderado do que o do PIB, refletindo a expansão da população (Gráfico I.1.2). Esse aumento populacional deve-se a saldos migratórios positivos e expressivos, que compensam o saldo natural negativo. A entrada de imigrantes tem beneficiado a economia, especialmente ao atenuar a escassez de mão de obra em determinados setores. Entre 2019 e 2023, enquanto o PIB registou um crescimento de 6,3%, o PIB per capita aumentou 3,7%, tendência que se mantém no horizonte de projeção. Prevê-se que, em 2027, o PIB esteja 15% acima do nível de 2019, enquanto o PIB per capita deverá ser 9% superior.

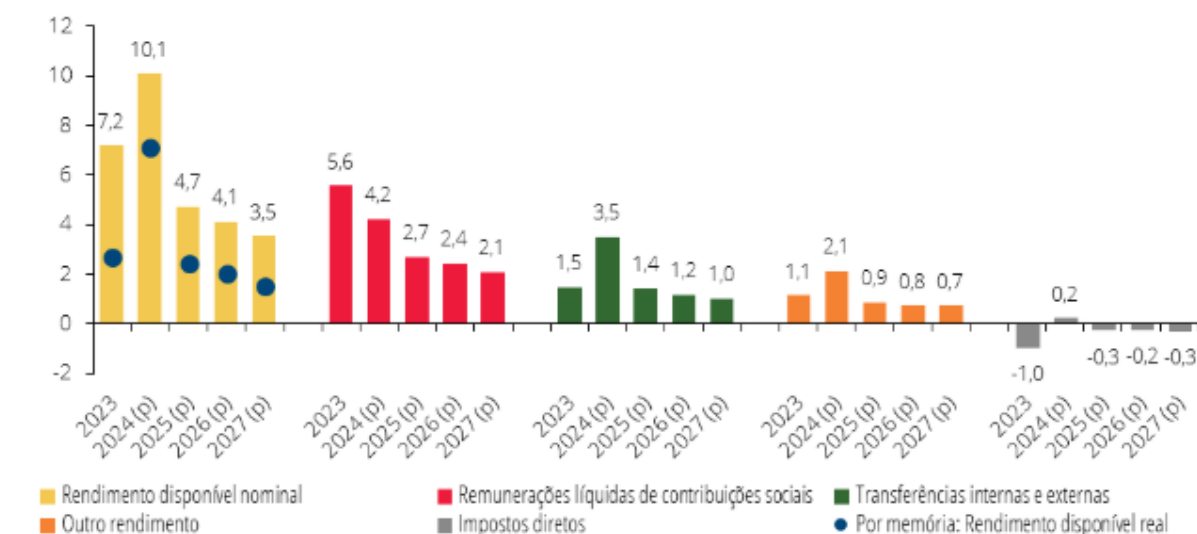
Gráfico I.1.2 • PIB e PIB *per capita* | Taxa de variação anual em percentagem



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

Em 2024 o rendimento disponível real registou um aumento histórico, que se traduz na aceleração do consumo privado e numa subida demarcada da poupança. O crescimento do rendimento disponível real aumenta na ordem dos 7,1%, comparativamente com 2,7% em 2023. Esta aceleração é explicada pelo maior contributo das transferências recebidas por parte das famílias (remuneração de trabalho, receitas líquidas de juros, dividendos, rendas, entre outros), bem como pelo contributo da redução dos impostos, que se encontra espelhada no gráfico I.1.5. Para o período de 2025-2027 projeta-se um crescimento do consumo privado em linha com o do rendimento disponível real, que terá tendência a desacelerar ao longo do horizonte temporal considerado, refletindo um menor crescimento dos salários e emprego, bem como a dissipação dos efeitos das medidas orçamentais (Gráficos I.1.4 e I.1.5). A Taxa de poupança deverá estabilizar em valores a rondar os 11%.

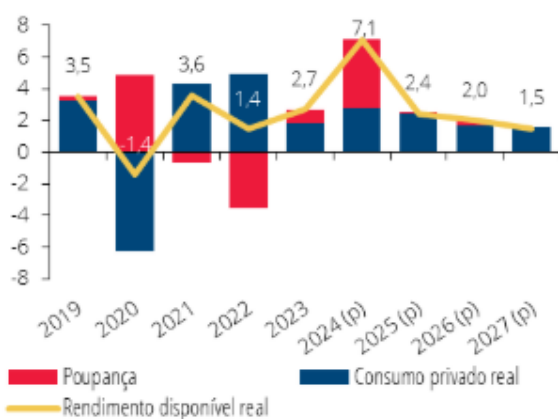
Gráfico I.1.5 • Taxa de variação do rendimento disponível nominal e contributo das componentes | Em percentagem e pp



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

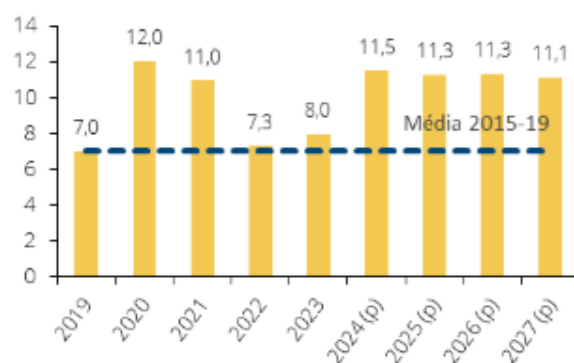
Gráfico I.1.4 • Rendimento disponível real, consumo e poupança

Painel A — Utilização do rendimento disponível real | Taxa de variação anual em percentagem e contributos em pp



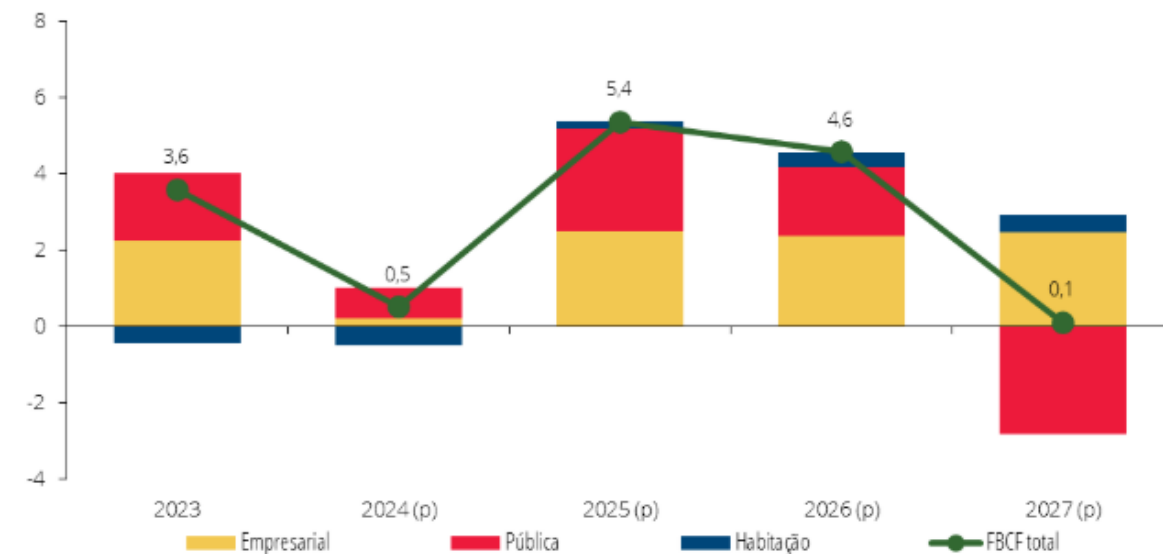
Fontes: Banco de Portugal e INE. | Nota: (p) — projetado.

Painel B — Taxa de poupança | Percentagem



O investimento deverá recuperar o dinamismo outrora apresentado para o período de 2025-2026 consequência da melhoria das condições financeiras e perspetivas globais, bem como o estímulo dos fundos europeus (Gráfico I.1.7). Em 2024 o crescimento de 0,5% da Formação Bruta de Capital Fixo decorre sobretudo da componente pública, com o investimento empresarial e das famílias em habitação a serem penalizados pela restritividade das condições financeiras e pelos baixos níveis de confiança. No entanto, em 2025-27 é esperada uma melhoria, refletindo a redução das taxas de juro e execução de fundos europeus e voltando a desacelerar em 2027 com o fim do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Gráfico I.1.7 • Formação Bruta de Capital Fixo e componentes | Taxa de variação anual em percentagem e contributos em pp

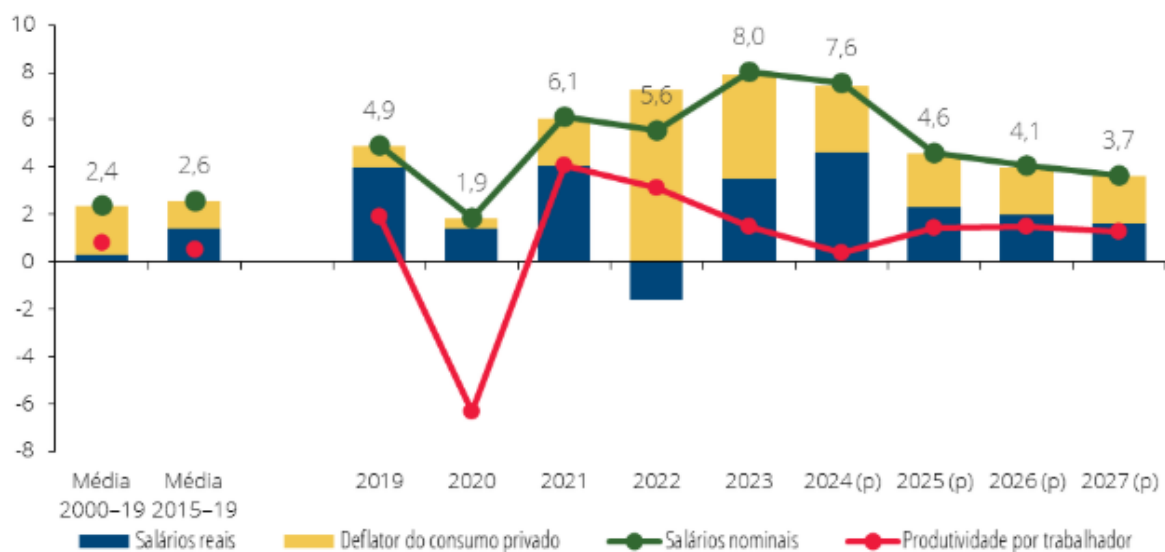


Fontes: Banco de Portugal e INE. | Nota: (p) — projetado.

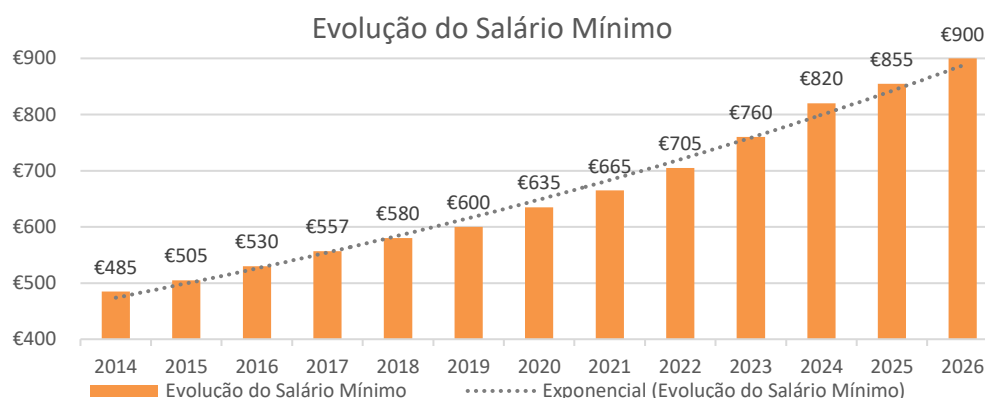
O emprego deverá continuar a crescer, mas com perfil de desaceleração. No período pós-pandemia, o crescimento do emprego foi sustentado em larga medida pela contratação de mão-de-obra estrangeira, permitindo assim sustentar o dinamismo da atividade económica. Estes trabalhadores têm compensado o impacto do envelhecimento da população nacional, que é visível através da menor entrada de jovens no mercado de trabalho. Ao longo do horizonte de projeção, o emprego apresenta um aumento de 1,3% em 2024 e deverá desacelerar progressivamente até um crescimento de 0,4% em 2027. Estes dados acompanham uma evolução mais contida da população ativa (com saldos migratórios positivos, ainda que inferiores aos registados num passado recente e a manutenção de um saldo natural negativo) e aumentos marginais da taxa de atividade. A taxa de desemprego deverá manter-se historicamente baixa.

O salário por trabalhador deverá continuar a crescer, ainda que a ritmos decrescentes, acompanhando as expetativas de inflação. Após um aumento de 7,6% em 2024, a previsão para 2025 aponta para valores de 4,6% para 2025 e 3,7% em 2026, refletindo também os menores aumentos do salário mínimo. No setor público espera-se um maior dinamismo na componente salarial, fazendo face às novas regras apresentadas em 2024 de revisão de carreiras e de avaliação de desempenho.

Gráfico I.1.10 • Salário por trabalhador nominal e real e produtividade | Taxa de variação anual em percentagem



Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado. Para o cálculo do salário real utilizou-se o deflator do consumo privado.



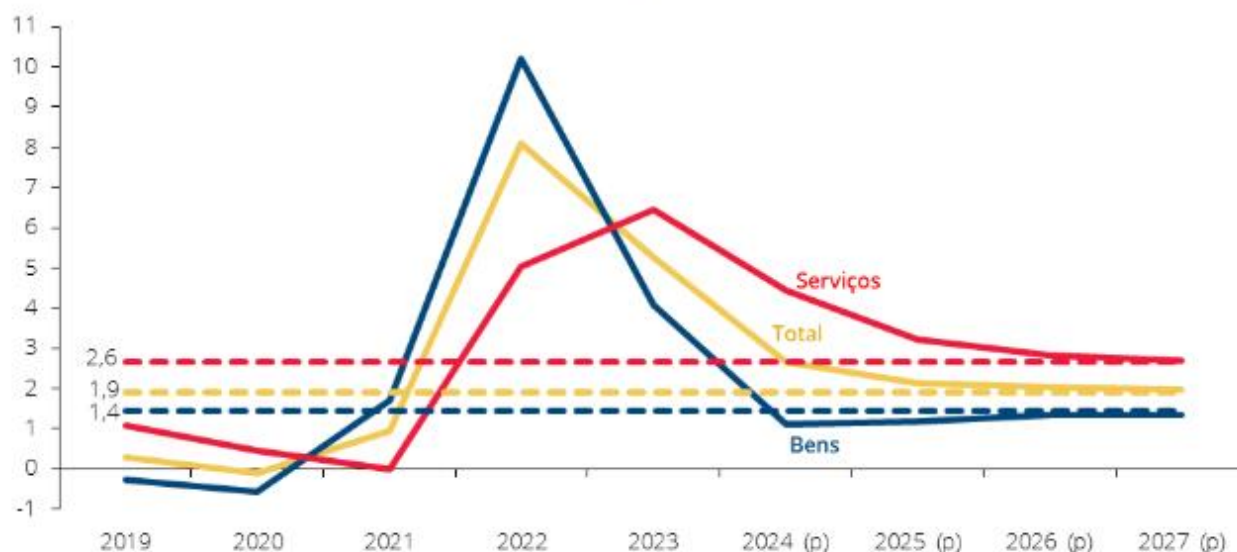
A inflação deverá continuar a sua aproximação gradual aos 2% entre 2025-2027, mantendo-se as pressões sobre os preços dos serviços superiores às dos bens (Gráfico I.1.11). Esta gradual desinflação resulta sobretudo de menores pressões externas sobre a componente de bens, refletida na redução do deflator das importações. Os preços no consumidor dos bens desaceleram para 1,1% (4,1% em 2023). Os preços dos serviços crescem também a um ritmo inferior ao do ano anterior, mas ainda assim significativo (4,4%), refletindo a sua maior dependência das condições do mercado interno, em particular dos custos do trabalho.

O crescimento do Índice Harmonizado de Preços do Consumidor de serviços deverá continuar a sua redução gradual ao longo dos próximos anos, aproximando-se da sua média histórica. Em contraste o IHPC dos bens deverá acelerar, convergindo para a taxa de variação média do período 2000-19.

A inflação pode superar as previsões se ocorrerem cenários de intensificação de conflitos, que impactem os preços de matérias-primas e transportes marítimos, ou se houver um aumento das restrições ao comércio internacional, afetando os preços de importação. Um exemplo disso são as tarifas aduaneiras impostas pelos EUA ao Canadá, México e China, que, ao que tudo indica, levarão a medidas retaliatórias por parte desses países. Essas ações estão previstas para iniciar em abril e podem estender-se a outras potências, como a União Europeia, potencialmente causando inflação ao influenciar os preços das importações.

Por outro lado, uma desaceleração menor do que esperado dos salários, num cenário de oferta restrita da mão-de-obra, constitui também um risco para a inflação.

Gráfico I.1.11 • IHPC | Taxa de variação anual em percentagem

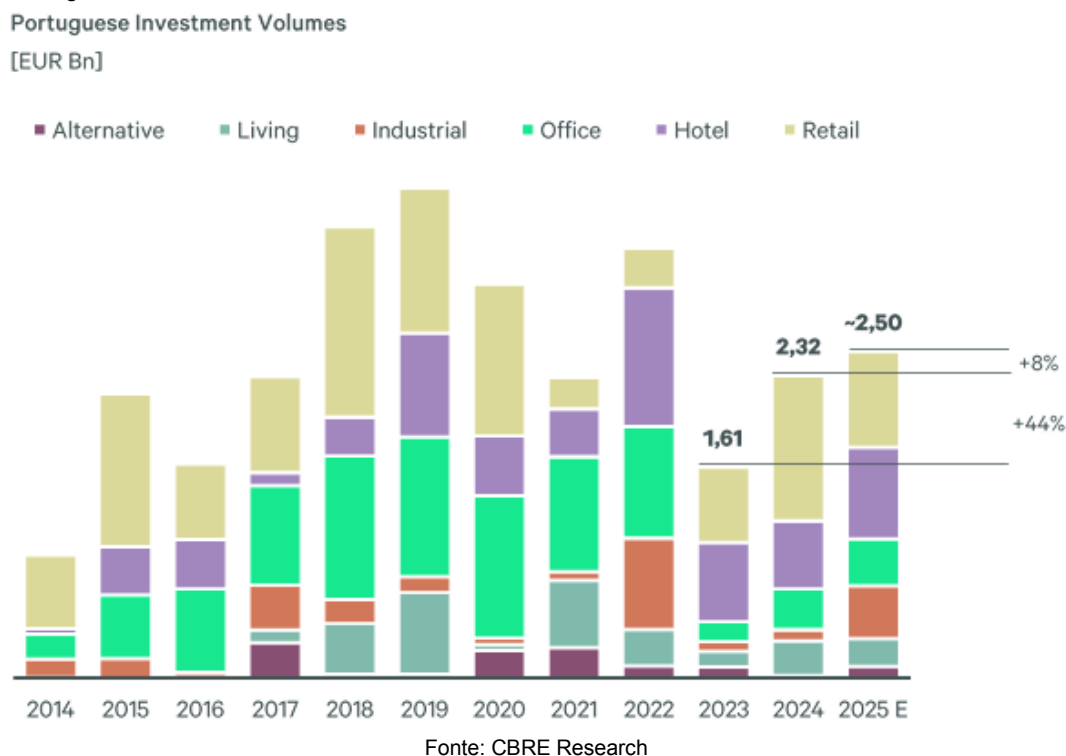


Fontes: INE e Banco de Portugal. | Notas: (p) — projetado. As linhas a tracejado correspondem à média do período 2000-19.

Enquadramento Setor de Atividade 2

A atividade de investimento imobiliário manteve-se reduzida durante o primeiro semestre de 2024, tendo acelerado ao longo do ano atingindo valores de € 2.300 milhões, o que representa um aumento de 44% face ao ano anterior.

Em 2025 a CBRE aponta para a contínua recuperação do mercado com um incremento não só no número de transações registadas, mas também no aumento do valor transacionado, atingindo os € 2.500 milhões de euros, o que representa um crescimento homólogo de 8%.



Nos últimos anos Portugal tem se vindo a destacar como uma localização privilegiada para a criação de “competence centers” com foco no valor acrescentado do trabalho. Este é um indicador da crescente credibilidade e qualificação da mão de obra portuguesa, que no início dos anos 2000 viu muito do investimento direcionado ao país com o intuito da criação de call centers. Neste momento, os trabalhadores portugueses assumem uma posição distinta, destacando-se não só pelas suas capacidades técnicas como pela proficiência linguística e crescente experiência internacional.

A conjugação destes fatores com os salários relativamente reduzidos quando comparados com os restantes países europeus, tornam Portugal um Hub de eficiência e valor acrescentado para investidores, destacando-se como líder na métrica “Bang for your Buck”.

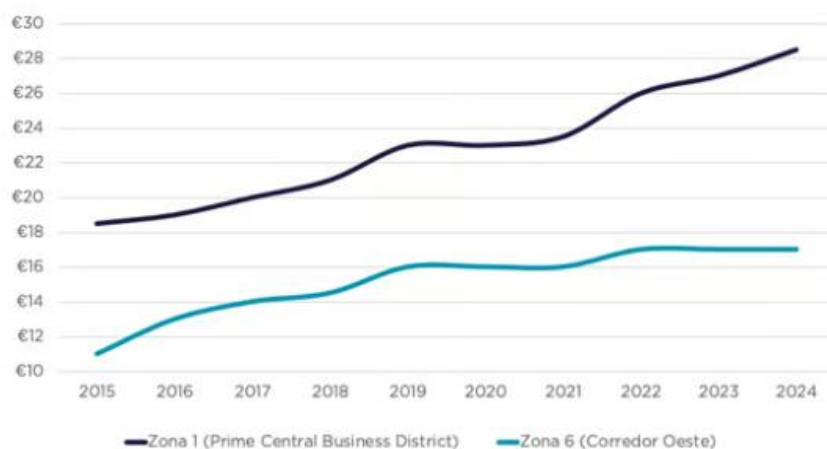
Relativamente ao mercado de arrendamento, segundo um relatório da Cushman & Wakefield, o setor de escritórios na Grande Lisboa registou um forte crescimento em 2024, com 46 novos contratos de arrendamento no último trimestre, resultando numa absorção de 53.900 m². No total, ao longo do ano, foram concretizados 175 negócios, somando 221.950 m² de absorção – um impressionante aumento de 97% em relação ao ano anterior, tornando-se o segundo maior valor da última década. Paralelamente, o tamanho médio dos negócios subiu para 1.270 m².

Entre as transações mais relevantes do ano, destacam-se dois acordos em edifícios ainda em construção na zona do Parque das Nações (zona 5). A Caixa Geral de Depósitos adquiriu o edifício WellBe, com 26.710 m², para instalar a sua nova sede, enquanto a universidade europeia fechou um contrato de arrendamento de 15.840 m² no Oriente Green Campus.

Outro destaque foi a ocupação integral do edifício Álvaro Pais 2, com 17.010 m², pelo Banco de Portugal, localizado na Nova Área de Escritórios (zona 3). No conjunto, estas duas zonas representaram 58% da procura, com o setor de Serviços Financeiros a contribuir com mais de 20% da absorção, impulsionado pelo maior negócio fechado em 2024.

A conclusão de novos empreendimentos no final do ano provocou um ligeiro aumento de 0,2 pontos percentuais na taxa de desocupação, que atingiu 7,4% no final de 2024. No entanto, a oferta de espaços de qualidade continua a ser limitada. Ao longo do último ano, foram entregues 104.200 m², dos quais apenas 23% permanecem disponíveis. Nos próximos três anos, prevê-se um aumento de 361.500 m², dos quais 212.300 m² já se encontram em construção, sendo que metade deste volume já tem ocupação assegurada.

GRANDE LISBOA: RENDAS PRIME

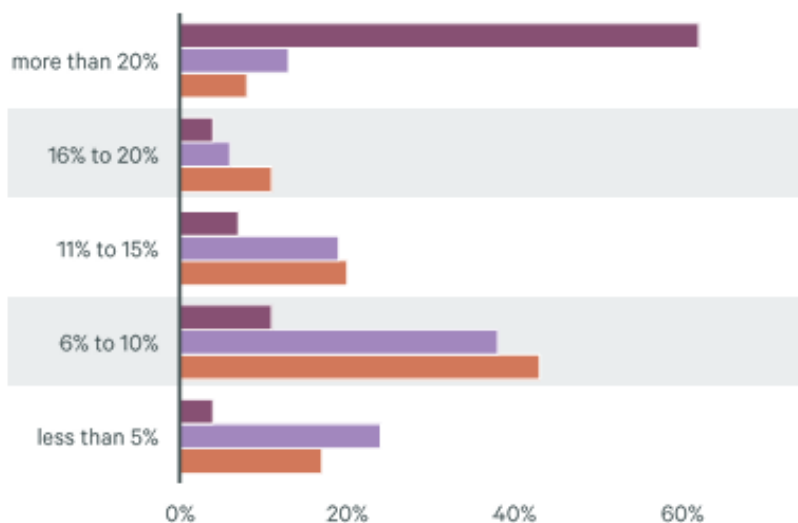


Fonte: Cushman & Wakefield; LPI

A sustentabilidade tem vindo a ganhar cada vez mais importância no mercado de escritórios. O CBRE EMEA Investors Survey indica que a sustentabilidade e as certificações ESG estão a tornar-se padrões no setor, o que tem levado à redução dos *premiums* que os investidores estão dispostos a pagar por imóveis com essas características. As diferenças percentuais nos valores acrescentados são agora inferiores às observadas em anos anteriores, conforme ilustrado no gráfico abaixo.

Premium that investors are willing to pay to acquire assets that meet sustainability standards
[% of responses]

■ 2023
■ 2024
■ 2025

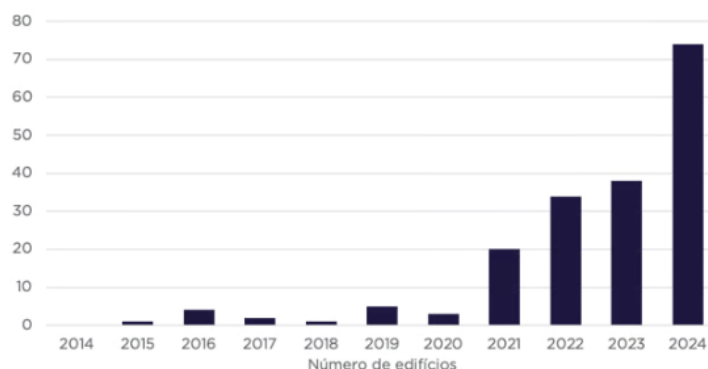


Fonte: CBRE Research

Em 2024, o mercado de escritórios manteve o foco na sustentabilidade devido aos critérios mais exigentes da procura e à legislação rigorosa. Inquilinos e investidores, especialmente grandes empresas internacionais, estão cada vez mais dispostos a pagar um *green premium* por imóveis sustentáveis, enquanto espaços sem certificação ESG enfrentam o *brown discount*.

Segundo a CBRE, entre janeiro e setembro de 2024, a emissão de certificados de edificação sustentável quase dobrou em relação a 2023, com ênfase nos setores de escritórios e retalho. Os principais fatores na tomada de decisão são ESG, flexibilidade e qualidade.

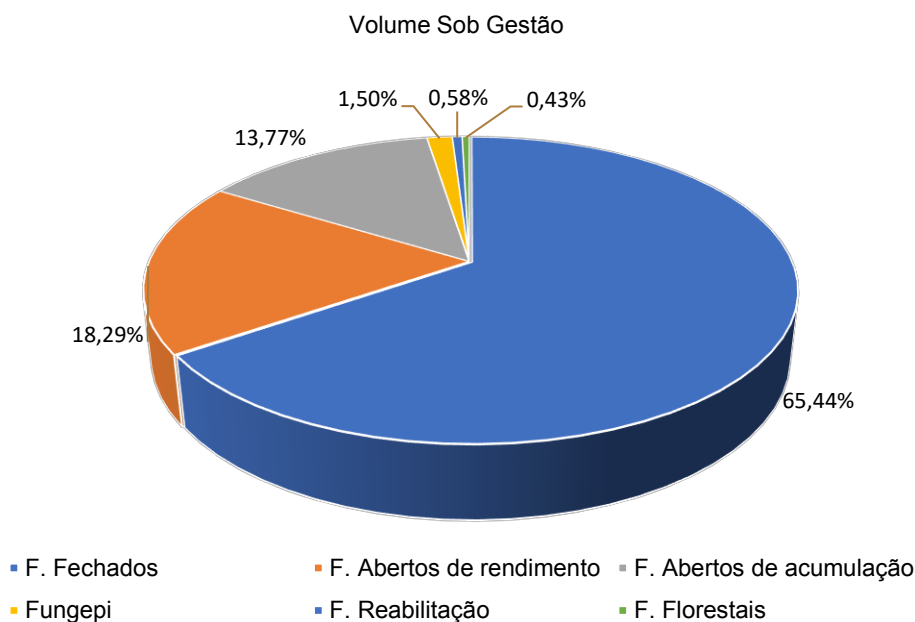
EDIFÍCIOS DE IMOBILIÁRIO COMERCIAL CERTIFICADOS



Fonte: Cushman e Wakefield, LPI

Enquadramento Setor de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários 3

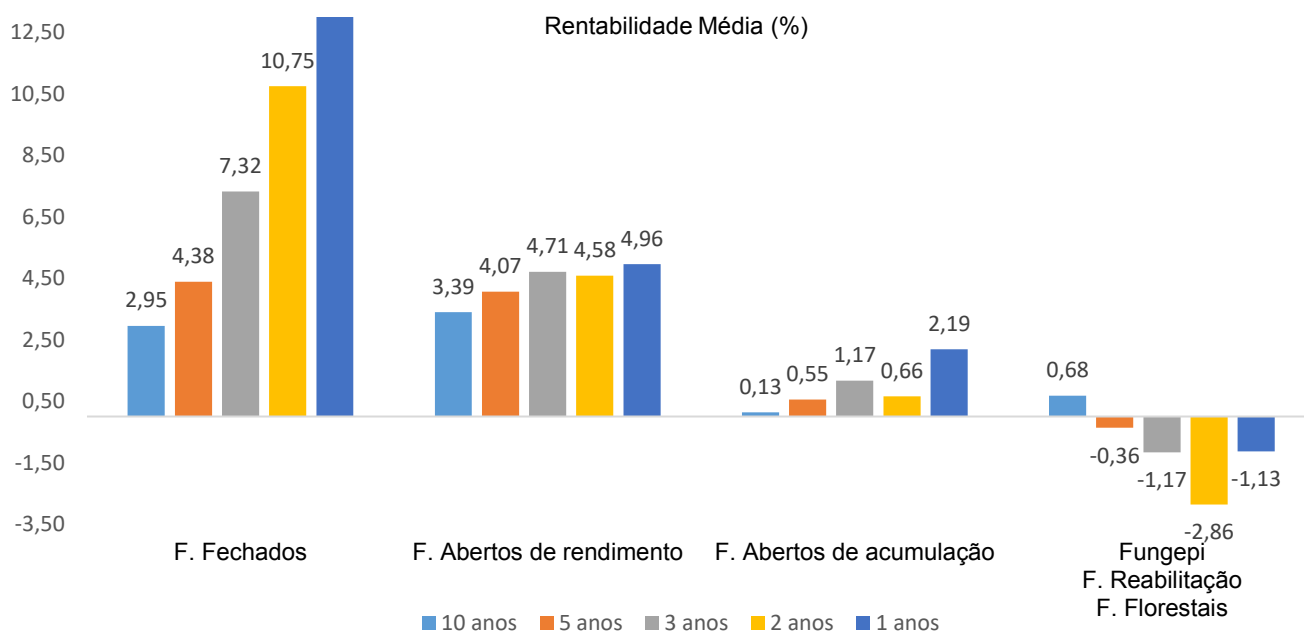
No final do ano de 2024, a composição do mercado de Organismos de Investimento Coletivos é a descrita pelo gráfico seguinte.



Fonte: CMVM | APFIP

A categoria de Fundos com maior volume de ativos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 10.7 mil milhões de euros (68,79%) seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.5 milhões de euros (16,16%) e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.9 milhões de euros (12,3%). Torna-se também necessário referir a evolução do Volume Total sob Gestão que apresentou um crescimento de 17%, aumentando de 13,3 mil milhões de euros para os 15,6 mil milhões de euros.

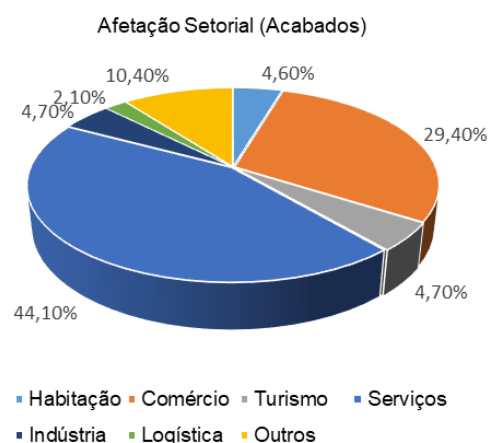
O quadro seguinte apresenta a rentabilidade média obtida no período de 1 ano a 10 anos, terminado em 31 de dezembro de 2024, pelos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários geridos pelas sociedades gestoras associadas da APFIPP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios.



Fonte: CMVM | APFIP

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 setembro de 2024, pelos Organismos de Investimento Imobiliários geridos pelas sociedades gestoras associadas da APFIPP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios:



Fonte: CMVM | APFIP

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 durante o ano de 2024 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.

O resultado líquido do ano de 2024, do Maxirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado foi de 6.582.296 euros. Este valor comparado com idêntico período do ano anterior, no valor de 3.411.090 euros, representa um aumento de 92,97%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo do Maxirent, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas e em adicional, os juros dos depósitos a prazo.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor da Unidade de Participação do Maxirent-FIIF foi de 11,5635 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de 7,39% no prazo de 1 ano.

A principal atividade do Fundo durante o exercício de 2024, centrou-se na gestão dos edifícios de que o mesmo é proprietário:

- 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 Córdova, Alfragide;

Informação Geral — 31 de dezembro de 2024

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

Como parte da estratégia do Fundo em centralizar o seu desenvolvimento em imóveis *premium*, situados em zonas *prime*, no decorrer do exercício de 2023, os seguintes imóveis foram objeto de alienação por escrituras de compra e venda:

- › Prédio Urbano - Edifício PRIME, Alfragide;
- › Prédio Urbano - Estrada de Alfragide, Alfragide;
- › Prédio Urbano - Edifício Estação, Parede (excluindo o parqueamento)

Em 2024, a perspetiva seria alienar a parte do parqueamento do Edifício Estação. Tal venda não ocorreu por razões alheias ao Fundo, no entanto, prevê-se que a mesma possa ainda ocorrer durante o ano de 2025.

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 2024 manteve-se estável em consequência da manutenção dos contratos de arrendamento e estabilização das áreas disponíveis para arrendamento (0% de desocupação), sendo os principais inquilinos os seguintes:

- › IRN - Instituto Registos e do Notariado;
- › Boston Consulting, Lda;
- › The Navigator Company, S.A.;
- › Leya, S.A.;
- › Grupo Your – Serviços de Apoio à Gestão, Lda;
- › BTTB Unipessoal, Lda;
- › Harmony Dune, Lda;
- › ORANGESPACE, LDA;



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, a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se tendo como objetivo maximizar o valor das ações da NOS tendo em consideração o enquadramento macroeconómico, conforme antes referido.

A principal atividade da NOS durante o exercício de 2024, 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 108.000m² de ABC (área bruta de construção).

Informação Geral — 31 de dezembro de 2024

Fração	Uso
A	Serviços e Estacionamento
B	Serviços
C	Serviços
D	Serviços
E	Serviços
F	Serviços
G	Serviços

O resultado líquido do ano de 2024, da NOS foi de 3.774.456 euros, tendo sido de 3.579.463 euros em 2023, o que representa um aumento de 5,45%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo da NOS, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas e em adicional, os juros dos depósitos a prazo.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor unitário das ações da NOS foi de 3.198,13 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 11,19% 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 2024 manteve-se estável em consequência da manutenção dos contratos de prestação de serviços, com maior destaque para o contrato com a NOS Corporate Center, S.A., que ocupa as frações relativas aos escritórios e algumas frações de estacionamento e cujo contrato foi firmado em 2012, por um período de quinze anos, o qual representa aproximadamente 98% da área bruta locável, pelo que o risco de mercado está desta forma controlado.



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

A principal atividade da TOC durante o exercício de 2024, 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 2024

Edifício	Uso	Tipo Frações
TOC	Serviços	Escritório e Espaço Comercial

A 31 de dezembro de 2024, as áreas da Torre Ocidente encontram-se ocupadas na totalidade (100%), continuando o grupo BNP Paribas a ser o principal ocupante do edifício, ocupando 84% das áreas locativas da Torre Ocidente.

Assim, a atividade da empresa em 2024 manteve-se estável em consequência da manutenção dos contratos de arrendamento com o grupo BNP (término em 30 de junho de 2025), com a Sonae Sierra que detém 14% da ocupação da Torre (término em 30 de junho de 2025), e ainda dos contratos com a Lilly Portugal - Produtos Farmacêuticos, Lda (sem prazo definido), e Select Smart, Lda, com término a 30 de junho de 2025.

Em 22 de março de 2024, através da celebração de contrato de arrendamento estipulou-se a renovação do vínculo com o grupo BNP Paribas, por um período de 8 anos, de 1 de julho de 2025 a 30 de junho de 2033 e com uma renda mensal inicial de aproximadamente, meio milhão de euros, facto que evidencia contentamento e investimento por parte deste cliente. Desta forma o risco de mercado encontra-se controlado.

O resultado líquido do ano de 2024 da TOC foi de 4.990.545 euros, tendo sido de 2.369.686 euros em 2023, o que representa um aumento superior a 100%.

Contribuíram para o crescimento de resultado positivo da TOC, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor unitário das ações da TOC foi de 1.338,67 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 7,48% 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.



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 36.200m².

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.

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. Além das zonas de retalho, 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 2024

Edifício/Zona	Pisos	Uso
A	0/8	Escritórios
B	0/8	Escritórios
C	0/2	Escritórios
D	0/2	Escritórios
E	0/2	Escritórios
F	-2/8	Retalho
G	0/8	Escritórios
H	0/18	Escritórios
I	0/8	Escritórios
J	0/8	Escritórios
L	0	Escritórios
M	-2/-1	Retalho
Lote 1.08 / Z1	-5/-1	Estacionamento
Lote 1.08 / Z2	-5/-1	Estacionamento
Lote 1.09 / Z3	-5/-1	Estacionamento
Lote 1.09 / Z4	-4/-1	Estacionamento

O empreendimento encontra-se totalmente arrendado, estando os edifícios de escritórios ocupados pelo IGFEJ e a área comercial ocupada pelo ECI, com início de ocupação desde 2008. A área de estacionamento público é explorada desde 2010 pela entidade PLACEGAR.

No âmbito operacional, no que concerne à gestão do Fundo, destaca-se a negociação do contrato de arrendamento com o Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça (IGFEJ), tendo sido renovado, por meio da celebração do 5º aditamento, que estende o arrendamento por mais oito anos, com início a 1 de maio de 2026. Este 5º aditamento, estipula ainda que, a 30 de abril de 2031, o arrendatário (IGFEJ) restituirá ao senhorio (OPE), as frações pertencentes ao edifício H. Como tem sido registado ao longo dos últimos anos, a relação com o inquilino IGFEJ mantém-se bastante saudável, caracterizada por uma estreita comunicação e colaboração entre as partes.

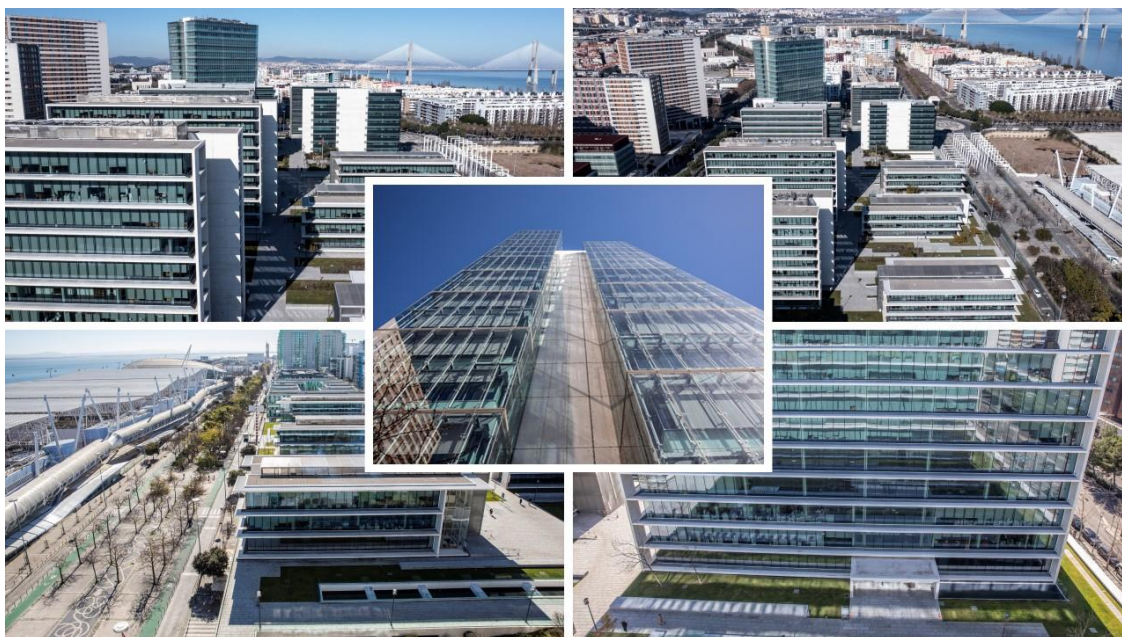
Relativamente ao contrato de arrendamento do espaço comercial ocupado pelo El Corte Inglés (ECI), a renovação por mais dez anos, iniciada a 1 de setembro de 2023, evidencia e corrobora o sentimento de satisfação e o substancial investimento efetuado pelo Fundo.

Este ano assinala o décimo quarto ano de operação do parque pela PLACEGAR, após a renegociação ocorrida em 2018. O contrato atualmente em vigor tem validade até 30 de abril de 2026.

O resultado líquido do ano de 2024 do Fundo foi de 26.498.333 euros.

Este valor comparado com idêntico período do ano anterior, no valor de 16.451.076 euros, representa um aumento de 61,07%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo, na sua larga maioria, o incremento do valor da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas e em adicional, os juros de depósitos a prazo.

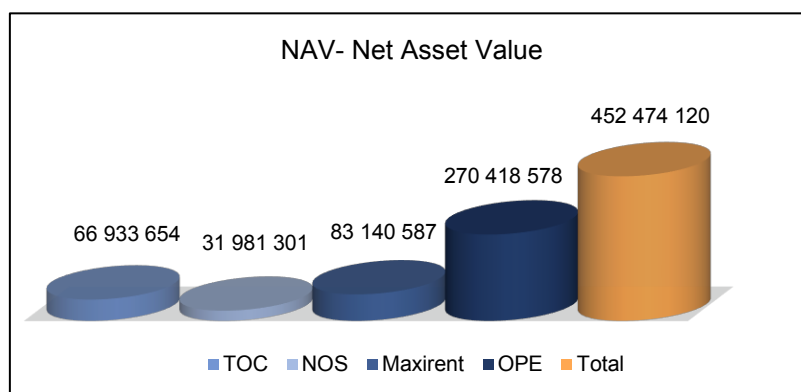
Em 31 de dezembro de 2024 o valor da Unidade de Participação do OPE foi de 9,8404 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de 9,82% no prazo de 1 ano.



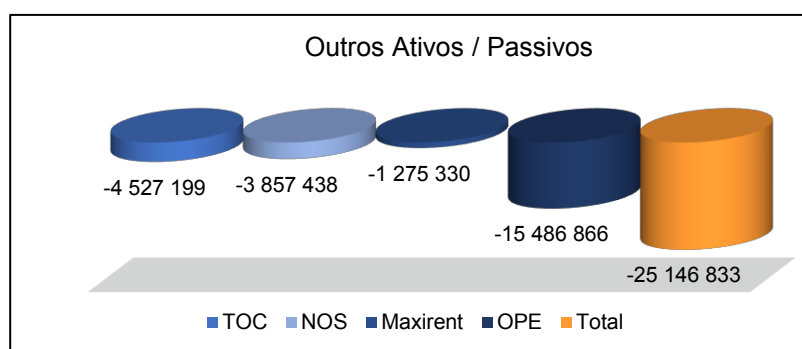
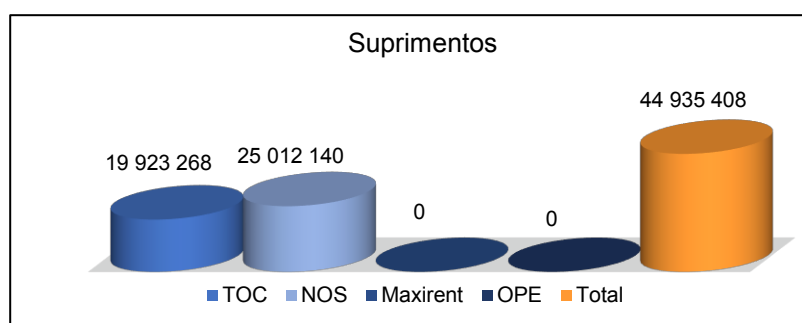
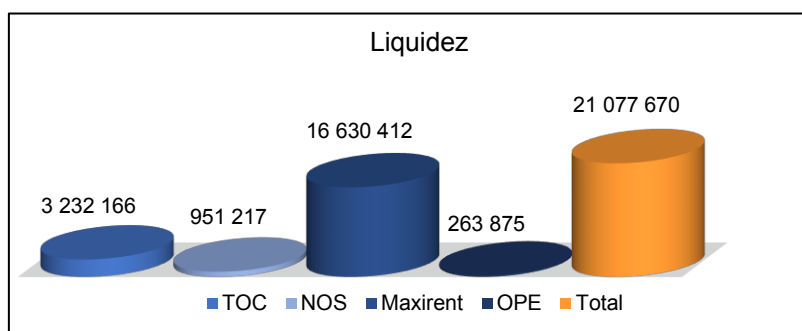
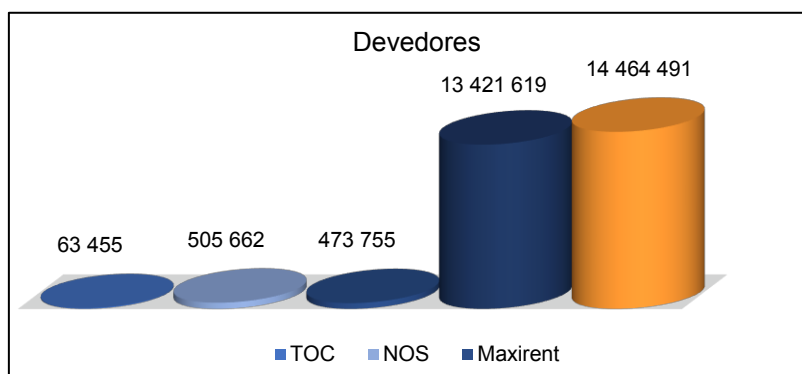
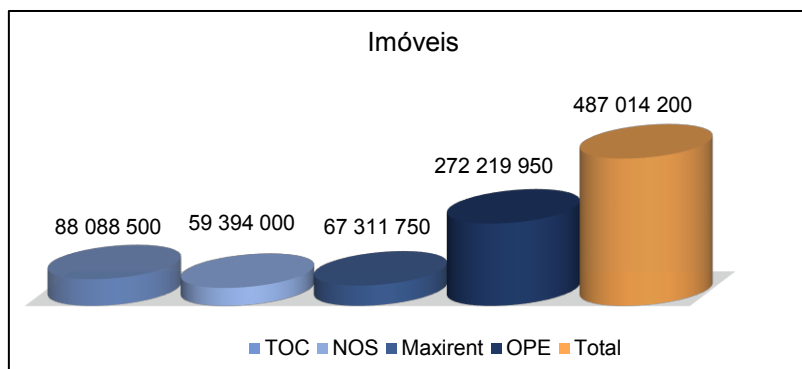
Dados Financeiros dos Organismos sob Gestão

Valor Líquido Global

O valor líquido global dos organismos sob gestão em 31 de dezembro de 2024, atingiu o montante de 452.474.120 euros.



O valor líquido global dos organismos sob gestão é composto por 487.014.200 euros de património imobiliário, bem como por 14.464.491 euros de devedores e por 21.077.670 euros de liquidez deduzido de 44.935.408 euros de suprimentos e de 25.146.833 euros de saldo de outros ativos e de outros passivos.



Em 31 de dezembro de 2024, o valor líquido global dos organismos sob gestão ascendia a 452.474.120 euros, o que representa uma redução face ao período homólogo, cujo montante totalizava 455.428.765 euros.

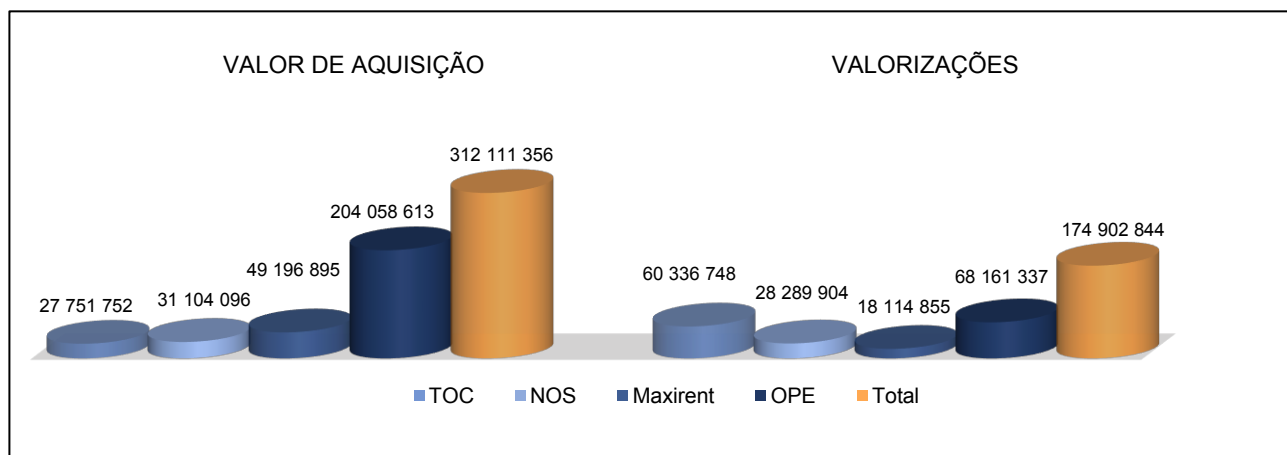
O detalhe desta redução encontra-se detalhado no quadro que segue, sendo os principais fatores que contribuíram para esta variação os seguintes:

- › Um acréscimo na rubrica “Imóveis”, decorrente das avaliações anuais efetuadas no decurso do exercício de 2024;
- › Uma redução na rubrica “Liquidez”, resultante, essencialmente, das distribuições de dividendos realizadas ao longo do exercício de 2024.

	TOC	NOS	Maxirent	OPE	Totais
2023					
Imóveis	84 987 503 €	57 521 950 €	64 710 850 €	260 051 275 €	467 271 578 €
Devedores	17 668 €	407 683 €	5 921 509 €	12 961 597 €	19 308 457 €
Liquidez	3 646 529 €	3 210 321 €	19 156 395 €	9 034 042 €	35 047 287 €
Suprimentos	- 19 923 268 €	-25 012 140 €	- €	- €	- 44 935 408 €
Outros Ativos/Passivos	- 2 563 104 €	- 2 698 747 €	- 1 430 185 €	- 14 571 113 €	- 21 263 149 €
Total NAV	66 165 328 €	33 429 067 €	88 358 569 €	267 475 801 €	455 428 765 €
2024					
Imóveis	88 088 500 €	59 394 000 €	67 311 750 €	272 219 950 €	487 014 200 €
Devedores	63 455 €	505 662 €	473 755 €	13 421 619 €	14 464 491 €
Liquidez	3 232 166 €	951 217 €	16 630 412 €	263 875 €	21 077 670 €
Suprimentos	- 19 923 268 €	-25 012 140 €	- €	- €	- 44 935 408 €
Outros Ativos/Passivos	- 4 527 199 €	- 3 857 438 €	- 1 275 330 €	- 15 486 866 €	- 25 146 833 €
Total NAV	66 933 654 €	31 981 301 €	83 140 587 €	270 418 578 €	452 474 120 €

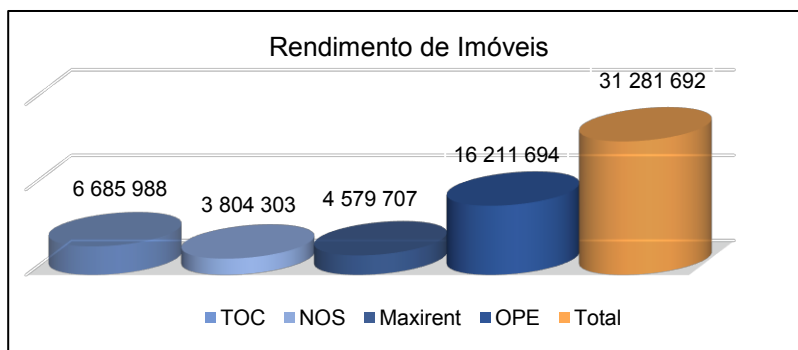
Património Imobiliário

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



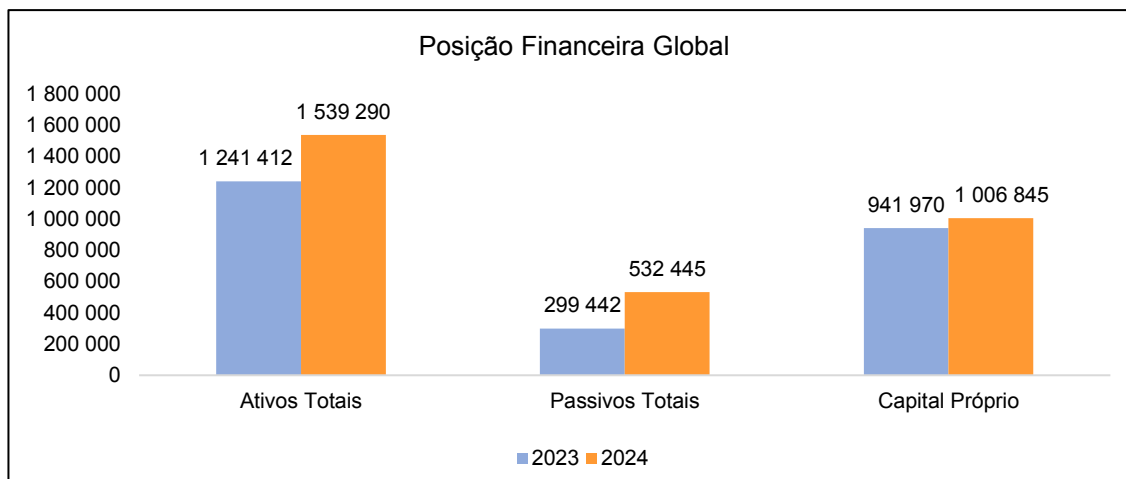
A 31 de dezembro de 2024, o valor de aquisição era de 312.111.356 euros e os ajustamentos decorrentes das valorizações incorporadas, após a reavaliação total do património, eram de 174.902.844 euros, sendo o total do valor do património imobiliário 487.014.200 euros.

O total de rendimentos no período com a locação de imóveis foi de 31.281.692 euros.



Atividade da Sociedade Gestora

Relativamente à posição financeira da SOUTHCAP a 31 de dezembro de 2024, o valor dos Ativos Totais era de 1.539.290 euros, os Passivos Totais totalizaram o valor de 532.445 euros, enquanto o valor do Capital Próprio, era de 1.006.845 euros.

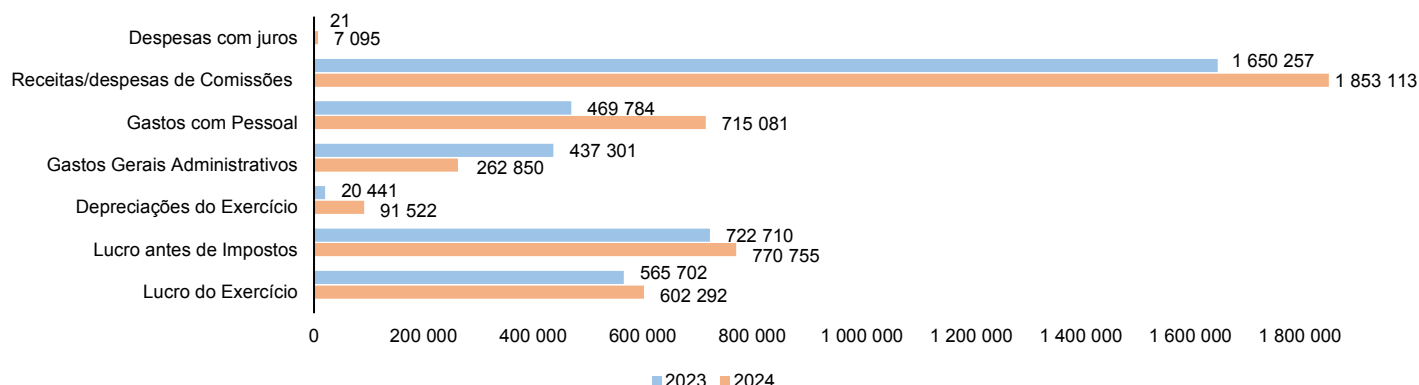


Neste exercício, podemos observar um crescimento positivo da atividade da Sociedade em 2024 em relação ao ano de 2023, resultado da gestão dos Organismos de Investimento Coletivo sob Gestão já mencionados.

No que diz respeito às rubricas da Demonstração dos Resultados referentes ao ano de 2024:

- A Margem Financeira totalizou -7.095 euros, sendo negativa devido ao impacto de juros associados ao passivo de locação proveniente do contrato de “Sub-Lease and Service Provision” mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA;
- As Receitas de Taxas e Comissões apresentam um valor de 1.862.744 euros, referentes às comissões de gestão cobradas aos Organismos de Investimento Coletivo sob gestão;
- O valor dos Gastos com o Pessoal, que totalizou 715.081 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 262.850 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 91.522 euros, e são referentes aos ativos tangíveis (ativo sob direito de uso-IFRS 16) e intangíveis (implementação de programas informáticos e Website) da Sociedade.
- O Lucro antes de Impostos atingiu o valor de 770.755 euros;
- O Lucro do Exercício foi de 602.292 euros;

Atividade da Sociedade Gestora - Exercício



Meios Materiais e Humanos

O ano de 2024 foi desafiante para o setor, em geral, e para a SOUTHCAP, 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.

À data de 31 de dezembro de 2024, a Sociedade tinha ao seu serviço 11 colaboradores e 4 membros da administração. No exercício de 2024, a SOUTHCAP, promoveu ações 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.

Face às novas exigências de reporte de informação às autoridades de supervisão, verificou-se uma contínua melhoria dos processos de organização interna bem como no desenvolvimento de metodologias, visando a implementação das ferramentas necessárias ao cumprimento da legislação, com destaque para a mudança de *software* de gestão de Fundos, que ficará totalmente concluída no ano de 2025.

Cumprimento dos Requisitos Prudenciais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2024, a SOUTHCAP cumpria os requisitos de natureza prudencial aplicáveis:

Requisitos Prudenciais Fundos Próprios	Montantes 2023	Montantes 2024
Capital	200 000	200 000
Reservas legais	1 268	29 553
Outros Instrumentos de Capital	175 000	175 000
Resultado do exercício (auditado)	565 702	602 292
Resultado a distribuir	-537 417	-591 845
Total de capital	404 553	415 000
Impostos Diferidos	0	-1 249
Ativos Intangíveis	-68 330	-36 363
Fundos próprios existentes	336 223	377 388
Capital inicial mínimo	125 000	125 000
Capital suplementar (0,02% VLGF exc. 250M€)	41 086	40 495
Capital total (1)	166 086	165 495
Fundos próprios (25% das despesas gerais) (2)	236 655	230 255
Fundos próprios suplem. (0,01% dos ativos dos OIA geridos) (3)	-	-
Fundos Próprios Mínimos [Max(1;2)+3] (B)	236 655	230 255
Total de Fundos próprios existentes (A)	336 223	377 388
Margem Apurada (A-B)	99 569	147 133

Requisitos Prudenciais Ativos Líquidos	Montantes 2023	Montantes 2024
Caixa, e disponibilidades bancárias	865 818	660 500
Fundos Próprios Mínimos [Max(1;2)+3] (B)	236 655	230 255
Margem Apurada	629 163	430 245

No final do exercício de 2024, a SOUTHCAP apresenta níveis de ativos líquidos e de fundos próprios substancialmente superiores aos limites mínimos legalmente exigidos, evidenciando margens excedentárias confortáveis face às obrigações regulamentares aplicáveis.

A SOUTHCAP apresenta ainda 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, fortalecendo desta forma a sua posição face aos Requisitos Prudenciais exigidos.

Política em Matéria de Sustentabilidade

A Sociedade 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 SOUTHCAP 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 SOUTHCAP 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 SOUTHCAP 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 SOUTHCAP 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 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 SOUTHCAP traduz-se num processo contínuo que integra a estratégia da Sociedade e visa assegurar uma identificação e gestão adequada da natureza e dos riscos mais revelantes a que a própria Sociedade 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 SOUTHCAP 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 definiu um plano de Capex 2025-2029 para todos os OIA Imobiliários sob sua gestão, no valor aproximado de 17.500.000 euros, 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:

- › Limpeza, renovação e modernização das fachadas dos edifícios;
- › Manutenção e impermeabilização dos telhados;
- › Modernização e manutenção dos sistemas de AVAC (Aquecimento, Ventilação e Ar-Condicionado);
- › Certificações BREEAM, LEED e Aqua+;
- › Reformulação das casas de banho;
- › Descarbonização e compensação de carbono, definindo a pegada dos edifícios e implementando estratégias para reduzir as emissões atuais;
- › Melhoria da eficiência hídrica através da implementação de sistemas de gestão inteligente e utilização de fontes alternativas de água, bem como soluções que ajudem os utilizadores a poupar água e energia;

- › Modernização dos elevadores e atualização do sistema de controlo e monitorização.
- › Melhorias na segurança contra incêndios e remodelação do sistema de prevenção e extinção de incêndios.
- › Substituição dos sistemas de deteção de intrusão e de controlo de acessos e reforço da proteção dos edifícios (plano antiterrorismo).

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 SOUTHCAP 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 602.292 euros tenha a seguinte aplicação:

- › Constituição de reservas legais: 10.447 euros;
- › Os restantes 591.845 euros, aplicados em pagamento de gratificações de balanço aos trabalhadores e distribuição de dividendos à acionista única.

Notas finais

O Conselho de Administração manifesta o seu agradecimento aos colaboradores da SOUTHCAP 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, 21 de abril de 2025

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

south
southcapSGOIC

Elizabeth Marie Hélène 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 2024 e 2023

Montantes expressos em euros

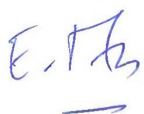
Notas	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidades e depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido
Ativos				
Caixa e depósitos em instituições de crédito	4	660 500	-	660 500
Outros ativos financeiros contabilizados pelo justo valor através de resultados	5	4 448	-	4 448
Ativos tangíveis	6	205 320	68 440	136 880
Ativos intangíveis	7	86 422	50 060	36 363
Ativos por impostos diferidos	10	1 249	-	1 249
Outros ativos	8	699 849	-	699 849
Ativos Totais		1 657 789	118 500	1 539 290

Notas	31/12/2024	31/12/2023
Passivos		
Passivos por impostos correntes	17	30 218
Outros passivos	9	502 226
Passivos Totais		532 445

Capital Próprio		
Capital	11	200 000
Reservas Legais	11	29 553
Outros instrumentos de capital	11	175 000
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		602 292
Capital Próprio Total		1 006 845

Capital Próprio Total e Passivos Totais		1 539 290	1 241 412
--	--	------------------	------------------

A Administração



Elizabeth Marie Hélène Mathieu
(Presidente)



Swan Candice Sallmard Letelier



Ana Isabel Martins Cardoso Capão



Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

O Contabilista Certificado



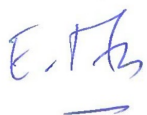
Ana Sofia Reis

Demonstração dos Resultados e do Outro Rendimento Integral, em base individual, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Montantes expressos em euros

	Notas	2024	2023
Receitas com juros	12	-	-
Despesas com juros	12	-7 095	-21
Margem Financeira		-7 095	-21
Receitas de taxas e comissões	13	1 862 744	1 664 190
Despesas de taxas e comissões	13	-1 078	-759
Outras receitas operacionais	14	-	3
Outras despesas operacionais	14	-8 553	-13 177
Produto bancário		1 846 019	1 650 236
Despesas administrativas		-977 931	-907 085
Gastos com o pessoal	15	-715 081	-469 784
Gastos gerais administrativos	16	-262 850	-437 301
Depreciações e amortizações do exercício	6 e 7	-91 522	-20 441
Imparidades de ativos não financeiros	7	-5 811	-
Lucros ou Prejuízos antes de Impostos		770 755	722 710
Impostos correntes	17	-169 712	-157 008
Impostos diferidos	10	1 249	-
Lucros ou Prejuízos após dedução de Impostos		602 292	565 702
Lucros ou Prejuízos do Exercício		602 292	565 702
Atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		602 292	565 702
Rendimento integral do exercício		602 292	565 702
 Resultado por ação		 3,01	 2,83

A Administração



Elizabeth Marie Hélène Mathieu (Presidente)



Swan Candice Sallmard 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 2024 e 31 de dezembro de 2023

Montantes expressos em euros

	Notas	Capital	Outras Reservas Reservas Legais	Outros Instrumentos de Capital Próprio	Resultado Líquido do exercício	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2023		200 000	-	175 000	25 357	400 357
Subscrição Capital	11	-	-	-	-	-
Aumento/ Redução Capital	11	-	-	-	-	-
Resultado Líquido do exercício	11	-	-	-	565 702	565 702
Prestações Suplementares	11	-	-	-	-	-
Outros Movimentos	11	-	1 268	-	-25 357	-24 089
Saldo em 31 de dezembro de 2023		200 000	1 268	175 000	565 702	941 970
Constituição de Reservas	11	-	28 285	-	-28 285	-
Distribuição de Dividendos	11	-	-	-	-537 417	-537 417
Resultado Líquido do exercício	11	-	-	-	602 292	602 292
Saldo em 31 de dezembro de 2024		200 000	29 553	175 000	602 292	1 006 845

A Administração

Elizabeth Marie Hélène Mathieu
(Presidente)

Swan Candice Sallmard Letelier

Ana Isabel Martins Cardoso Capão

Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

O Contabilista Certificado

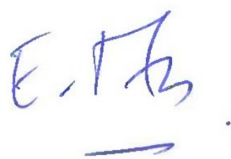
Ana Sofia Reis

Demonstração Individual dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023

Montantes expressos em euros

	Notas	2024	2023
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Juros e custos pagos		-7 095	-21
Serviços e comissões recebidas		1 575 209	1 674 255
Pagamentos a empregados		-642 042	-436 157
Pagamentos a fornecedores		-353 387	-580 161
Outros recebimentos /pagamentos relativos à atividade operacional		-72 459	-96 118
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais antes de impostos sobre os lucros		500 226	561 798
Impostos sobre os lucros pagos/ recebidos		-295 082	-4 821
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais		205 144	556 977
Fluxos de caixa de atividades de investimento			
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis	6 e 7	-60 462	-62 383
Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento		-60 462	-62 383
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	11	-	-
Pagamentos respeitantes a:			
Dividendos	11	-350 000	-24 089
Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento		-350 000	-24 089
Variação líquida em caixa e seus equivalentes		-205 318	470 505
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		865 818	395 313
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício		660 500	865 818
Caixa e equivalentes engloba:			
Caixa		-	-
Depósitos à Ordem	4	660 500	865 818
Aplicações em Instituições de Crédito		-	-

A Administração



Elizabeth Marie Hélène Mathieu (Presidente)



Swan Candice Sallmard Letellier



Ana Isabel Martins Cardoso Capão



Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

O Contabilista Certificado



Ana Sofia Reis

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

(Montantes expressos em euros)

Nota 1 – Atividade

A SOUTHCAP – SGOIC, S.A, adiante designada por “SOUTHCAP” 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 RRGa). A atividade da Sociedade encontra-se assim regulada por este novo regime.

A Sociedade tem a sua sede em Portugal, na Avenida da Liberdade, n.º 240, piso 3, Lisboa.

Em 31 de dezembro de 2024, 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 2024, o Valor Líquido Global de cada OIA Imobiliário é de 452.474.120 euros, detalhado como se segue:

- › Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado: 83.140.587 euros;
- › TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A: 66.933.654 euros;
- › TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A: 31.981.301 euros;
- › Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado: 270.418.578 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 n.º 1 do artigo 1.º e da subalínea vi) da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º 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 n.º 144/2019.

As demonstrações financeiras da SOUTHCAP, 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.

A Sociedade adotou as IFRS e as interpretações de aplicação obrigatória para o exercício que se iniciou em 1 de janeiro de 2024. As políticas contabilísticas são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do período anterior.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2024 foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração no dia 21 de abril de 2025.

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 SOUTHCAP 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 SOUTHCAP 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 Tangíveis

Nos termos da IAS 16 – "Ativos fixos tangíveis", os ativos fixos tangíveis são registados ao custo de aquisição, deduzido de depreciações e perdas por imparidade acumuladas. Os gastos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como gasto do exercício na rubrica "Gastos gerais administrativos". As depreciações são calculadas e registadas em gastos do exercício numa base sistemática ao longo do período em que se espera que o ativo esteja disponível para uso.

A rubrica de ativos tangíveis na SOUTHCAP reflete o reconhecimento do ativo sob direito de uso proveniente do contrato de "Sub-Lease and Service Provision" mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA. A vida útil esperada deste ativo é de três anos, de acordo com a renovação automática do contrato, que ocorreu a 1 de janeiro de 2024.

2.2.4. 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 SOUTHCAP 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.

2.2.5. Impostos sobre lucros

A SOUTHCAP 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.

2.2.6. Locações

A IFRS 16 – Locações, com aplicação obrigatória para exercícios financeiros com início em ou após 1 de janeiro de 2019, estabelece os princípios aplicáveis ao reconhecimento, à mensuração, à apresentação e à divulgação de contratos de locação, com o objetivo de garantir informações pertinentes que representem fielmente estas transações.

A IFRS 16 introduz alterações significativas na forma de contabilização de contratos de locação na perspetiva do locatário, devendo este reconhecer no seu balanço um ativo pelo direito de uso e um passivo relativo às responsabilidades inerentes aos referidos contratos, exceto quando estes apresentem um prazo inferior a doze meses ou em que o ativo subjacente tenha um valor residual

Genericamente, os prazos da locação coincidem com os prazos estabelecidos nos respetivos contratos.

2.2.7. Provisões, Passivos e Ativos Contingentes

As provisões são reconhecidas pela SOUTHCAP 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.

2.2.8. 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.

2.2.9. 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).

2.2.10. Reconhecimento de dividendos

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

2.2.11. 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.

2.2.12. 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 SOUTHCAP poderá atribuir aos Colaboradores uma gratificação de balanço, a atribuir em função da avaliação do desempenho do respetivo Colaborador e do desempenho da SOUTHCAP ou OIC sob gestão, a qual não deverá ser superior ao montante equivalente a 4 (quatro) meses da retribuição mensal fixa auferida por cada Colaborador, salvo casos excecionais e devidamente justificados.

2.2.13. 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.

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 SOUTHCAP são discutidas nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados da SOUTHCAP e sua divulgação.

As demonstrações financeiras da SOUTHCAP 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades em Instituições de Crédito no País		
Depósitos à Ordem	660 500	865 818
	660 500	865 818

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Outros Investimentos Financeiros:		
Fundos de compensação do trabalho (FCT)	4 448	4 448
	4 448	4 448

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 Tangíveis

Os movimentos ocorridos na rubrica “Ativos Tangíveis” são detalhados como se segue:

	31/12/2024			
	Aquisições	Transferências	Amortizações do Exercício	Valor Líquido 31/12/2024
Ativos Tangíveis				
Sub-Lease & Service Provision -IFRS16	205 320	-	-68 440	136 880
	205 320	-	-68 440	136 880

Em 2023, esta rubrica não apresenta valores pois a SOUTHCAP não estava a aplicar a IFRS 16 no tratamento do contrato de “Sub-Lease and Service Provision” mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA.

Em 2024, com a renovação automática do contrato por mais três anos, foi aplicada a IFRS 16 através do reconhecimento do ativo sob direito de uso e do passivo de locação associado, bem como dos respetivos juros.

Nota 7 – Ativos Intangíveis

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

	31/12/2023		
	Valor Bruto	Depreciações Acumuladas	Valor Líquido 31/12/2023
Ativos Intangíveis			
Despesas de implementação de Software	59 129	-20 324	38 804
Website	10 111	-843	9 268
Ativos Intangíveis em curso	20 258	-	20 258
	89 497	-21 167	68 331

	Movimentos			
	Aquisições	Transferências	Amortizações do Exercício	Perdas por Imparidade do Exercício
Ativos Intangíveis				
Despesas de implementação de Software	-	-	-19 712	-5 811
Website	-	-	-3 370	-
Ativos Intangíveis em curso	-3 075	-	-	-
	-3 075	-	-23 082	-5 811

	31/12/2024			
	Valor Bruto	Depreciações acumuladas	Perdas por Imparidade acumuladas	Valor Líquido 31/12/2024
Ativos Intangíveis				
Despesas de implementação de Software	59 129	-40 036	-5 811	13 282
Website	10 111	-4 213	-	5 898
Ativos Intangíveis em curso	17 183	-	-	17 183
	86 422	-44 249	-5 811	36 363

A rubrica “Ativos Intangíveis em curso” engloba as despesas de implementação de um novo programa informático (software) de gestão de fundos e de contabilidade. Apesar da passagem para este novo programa ter ocorrido em dezembro de 2024, a conclusão da implementação do mesmo ocorrerá apenas em 2025, altura em que o valor ficará totalmente reconhecido e em condições de começar a depreciar.

O valor em “Perdas por Imparidade acumuladas” diz respeito aos softwares Fundmanager e Masterway. A 31 de dezembro de 2024 estes programas informáticos já não estão a ser utilizados devido à passagem para o novo programa informático, no entanto, a SOUTHCAP continua a ter custos associados aos mesmos, nomeadamente com o servidor em que se encontram instalados.

Nota 8 – Outros Ativos

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2024	31/12/2023
Devedores Diversos		
Comissão de Gestão	504 038	116 368
Outros Rendimentos a Receber	173 603	155 104
	677 641	271 472
Despesas com Encargos Diferidos		
Seguros	21 764	25 200
Outras	444	6 143
	22 208	31 343
Total de Outros Ativos	699 849	302 815

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2025 e 2024, respetivamente.

A rubrica Outros Rendimentos a Receber, diz respeito maioritariamente 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.

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

Nota 9 – Outros Passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2024	31/12/2023
Sector Público e Administrativo		
Retenção na fonte de Trabalho Dependente	7 996	8 517
Retenção na fonte de Trabalho Independente	-500	188
Imposto de Selo sobre Juros e Comissões	6 246	6 203
Contribuições para a Segurança Social	12 621	12 640
Credores Diversos	81 066	31 048
Especialização de Férias, Subsídio de Férias e Natal e Encargos	84 154	61 763
Encargos a pagar com Gastos Gerais Administrativos	26 823	23 495
Outros Encargos a Pagar		
Por capitais próprios e equiparados	144 198	-
Passivo da Locação -Sub-Lease & Service Provision -IFRS16	139 624	-
Total de Outros Passivos	502 226	143 854

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 SOUTHCAP 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 auditoria.

Em 2024 são apresentadas duas rubricas novas referentes a Outros Encargos a Pagar (Por capitais próprios e equiparados e Passivo da Locação -Sub-Lease & Service Provision -IFRS16).

O valor da rubrica Por capitais próprios e equiparados diz respeito a uma parte dos lucros de 2023 a distribuir à acionista única (SOUTHCAP Holding LDA), cuja transferência não ocorreu em 2024 e irá ocorrer no início do ano de 2025.

O valor da rubrica Passivo da Locação -Sub-Lease & Service Provision -IFRS16 diz respeito ao reconhecimento do passivo de locação associado ao contrato de "Sub-Lease and Service Provision" mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA, conforme explicado na nota 6.

Nota 10 – Impostos Diferidos

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

	31/12/2024	31/12/2023
Ativos por impostos diferidos		
Registo e reversão de diferenças temporárias	1 249	-
	1 249	-

O valor em Ativos por impostos diferidos registado em 2024 é relativo à perda por imparidade respeitante aos softwares Fundmanager e Masterway, conforme explicado na nota 7. Este valor foi calculado à taxa de 21,50% (20% da taxa de IRC para 2025 somado de 1,50% da taxa de Derrama Municipal).

Nota 11 – Capital

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2024	31/12/2023
Capital Realizado	200 000	200 000
Tota do Capital	200 000	200 000
	31/12/2024	31/12/2023
Reservas Legais	29 553	1 268
Tota de Reservas Legais	29 553	1 268
Outros Instrumentos Capital	31/12/2024	31/12/2023
Prestações suplementares e outras equiparadas	175 000	175 000
Total Outros Instrumentos Capital	175 000	175 000

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 2024 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, mantendo-se o valor inalterado até 31 de dezembro de 2024.

Na ata número 3, de 28 de abril de 2023 deliberou-se 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, correspondendo a 5% do resultado líquido do ano em causa.

Na ata número 6, de 9 de maio de 2024 deliberou-se sobre a proposta de aplicação de resultados relativo ao exercício de 2023, tendo sido deliberada a constituição de reservas legais no valor de 28.285 euros, correspondendo a 5% do resultado líquido do ano em causa.

Nota 12 – Margem Financeira

	2024	2023
Despesas com Juros		
Juros e encargos Similares	7 095	21
	7 095	21
Margem Financeira	7 095	21

O decréscimo substancial da Margem Financeira em 2024 é explicado pelo reconhecimento de juros associados ao passivo de locação proveniente do contrato de “Sub-Lease and Service Provision” mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA, conforme já explicado e mencionado nas notas 6 e 9.

Estes juros são calculados com base numa taxa incremental de financiamento anual de 4,12% (Empréstimos a Particulares – Habitação a 31 de dezembro de 2023).

Nota 13 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	2024	2023
Receitas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Recebidas		
Comissão de Gestão	1 862 744	1 664 190
	1 862 744	1 664 190
Despesas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Pagas		
Outros Serviços Bancários Prestados por Terceiros	1 078	759
	1 078	759

A rubrica de Receitas de Taxas e Comissões diz respeito, na sua totalidade, à comissão de gestão cobrada pela SOUTHCAP aos organismos sob gestão, tal como explicado no ponto 2.2.9. 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 14 – Outras Receitas e Despesas Operacionais

O valor desta rubrica é composto por:

	2024	2023
Outras Receitas Operacionais		
Outros	-	3
	-	3
Outras Despesas Operacionais		
Outros Encargos e Gastos Operacionais		
Quotizações e Donativos	8 553	13 177
	8 553	13 177

A rubrica de Outras Despesas Operacionais diz respeito a quotizações pagas à APFIPP (Associação Portuguesa De Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios).

Nota 15 – Gastos com o Pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2024	2023
Gastos com Pessoal		
Remuneração dos Órgãos Sociais	129 282	28 246
Remuneração do Pessoal	439 252	348 008
Encargos Sociais Obrigatórios	124 724	83 721
Outros Custos com Pessoal	21 822	9 809
Total de Gastos com Pessoal	715 081	469 784

Em 31 de dezembro de 2024, a SOUTHCAP tem no seu quadro de pessoal, para além do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, um efetivo de 11 colaboradores.

Em 2023, três membros dos Órgãos Sociais passaram a ser remunerados, um membro a partir de abril e os outros dois a partir de novembro, 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 aos aumentos salariais ocorridos bem como devido aos custos incorridos com trabalhadores em regime de contrato de pluralidade de empregadores entre as duas empresas do grupo: SOUTHCAP Unipessoal, Lda e SOUTHCAP SGOIC, S.A. A 31 de dezembro de 2024, existem 5 colaboradores neste regime.

O aumento significativo na rubrica Outros Custos com Pessoal é justificado pelo aumento do custo com Seguros de Saúde, devido ao facto de ter ocorrido uma mudança de seguradora durante o ano de 2024.

Nota 16 – Gastos Gerais Administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2024	2023
Gastos gerais Administrativos		
Água, Energia e Combustíveis	775	707
Material de Consumo Corrente	1 020	-2 677
Rendas e Alugueres	914	778
Comunicações	4 686	2 353
Material de escritório	491	1 055
Deslocações, Estadas e Representação	1 678	1 641
Formação de Pessoal	5 975	13 049
Seguros		
<i>Multiriscos</i>	215	218
<i>Responsabilidade Civil</i>	3 052	2 330
<i>Responsabilidade Profissional</i>	29 430	20 739
Serviços Especializados		
<i>Avenças e Honorários</i>	116 971	228 741
<i>Judiciais, Contencioso e Notariado</i>	704	856
<i>Informática</i>	36 504	47 333
<i>Consultores e Auditores Externos</i>	60 436	53 960
Outros Serviços de Terceiros		
<i>Custos gerais escritório</i>	-	66 218
Total de Gastos Gerais Administrativos	262 850	437 301

A diminuição significativa da rubrica Avenças e Honorários em 2024 é justificada essencialmente pelos valores com Advogados e com Apoio Contabilístico e Fiscal prestado pela entidade Epimetheus S.A.

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 10.135 euros (9.840 euros em 2023), 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, Consultoria e gestão de redes sociais e Sustentabilidade.

A rubrica Outros Serviços de Terceiros, inclui em 2023 os valores referentes ao contrato de "Sub-Lease and Service Provision" mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA. Conforme explicado na nota 6, em 2023 a SOUTHCAP não estava a aplicar a IFRS 16 no tratamento do contrato em questão e como tal, o valor do mesmo foi reconhecido em custos gerais de escritório.

Nota 17 – Impostos correntes

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

	31/12/2024	31/12/2023
Passivos por Impostos sobre o Rendimento		
Passivos por Impostos Correntes (IRC estimado)	169 712	157 598
Passivos por Impostos Correntes (Pagamentos por conta)	-139 494	- 2 010
	30 218	155 588

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Taxa	Valor	Taxa	Valor
Lucros ou Prejuízos antes de Impostos		770 755		722 710
Multas e coimas		-		21
Perdas por imparidade (Artigo 31º-B CIRC)		5 811		-
Benefícios Fiscais (Artigo 41.º-A EBF)		-14 000		-14 000
Lucro Tributável		762 566		708 731
Imposto Apurado	17,00%	-8 500	17,00%	- 8 500
Imposto Apurado	21,00%	-149 639	21,00%	-138 334
Derrama	1,50%	-11 438	1,50%	-10 631
Tributação Autónoma (Kms em Viatura Própria)	5,00%	-18	5,00%	-31
Tributação Autónoma (Encargos com viaturas)	8,50%	-116	10,00%	-102
Imposto estimado		-169 712		-157 598
Correcção de Imposto relativa a exercício anteriores		0		590
Imposto de Exercícios anteriores		0		590
Imposto corrente		-169 712		-157 008
Encargos por Impostos Diferidos		1 249		-
Imposto Diferido		1 249		-
Lucros ou Prejuízos do Exercício		602 292		565 702

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 1.500.000 euros. De acordo com o Artigo 87.º - A do CIRC, alterado pela Lei n.º 114/2017 – 29/12, o lucro tributável superior a 1.500.000 euros e até 7.500.000 euros é tributado a uma taxa adicional de 3% e o lucro tributável superior a 7.500.000 euros 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 2024 sido divulgadas através do Ofício Circulado n.º 20273/2025, de 22 de janeiro de 2025.

Nota 18 – Normas Contabilísticas Recentemente Emitidas

Aplicáveis a 2024: As normas e interpretações recentemente emitidas pelo IASB cuja aplicação é obrigatória apenas em períodos com início em ou após 1 de janeiro de 2024 são analisadas de seguida:

Norma / Interpretação	Descrição
Alterações à IAS 1 - Classificação de passivos como correntes e não correntes e Passivos não correntes com <i>covenants</i>	Estas alterações clarificam as orientações existentes na IAS 1 relativas à classificação de passivos financeiros entre corrente e não corrente, esclarecendo que a classificação deverá ser aferida em função do direito que uma entidade tenha de diferir o seu pagamento, no final de cada período de relato. Em particular, as alterações (i) clarificam o conceito de 'liquidação' indicando que se o direito de uma entidade adiar a liquidação de um passivo estiver sujeito ao cumprimento de <i>covenants</i> futuros, a entidade tem o direito de adiar a liquidação do passivo mesmo que não cumpra com esses <i>covenants</i> no final do período de relato; e (ii) esclarecem que a classificação dos passivos não é afetada pela expectativa da entidade (tendo por base a existência ou não do direito, devendo desconsiderar qualquer probabilidade de exercer ou não tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um <i>covenant</i>. 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. Esta alteração é de aplicação retrospectiva.
Alterações à IAS 7 e IFRS 7 - Divulgações: Acordos de financiamento de fornecedores	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. 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.
Alterações à IFRS 16 - Passivos de locação em transações de venda e relocação	Esta alteração à IFRS 16 <i>Locações</i> introduz orientações relativamente à mensuração subsequente de passivos de locação, relacionados com transações de venda e relocação ("<i>sale & leaseback</i>") que qualificam como uma "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. Na mensuração subsequente do passivo de locação, o vendedor-locatário deverá 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 retém. Esta alteração é de aplicação retrospectiva.

Estas normas e alterações não tiveram impactos materiais nas demonstrações financeiras de 2024 da SOUTHCAP.

Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2025, que a União Europeia já endossou:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
Alterações a IAS 21 - Os Efeitos das alterações nas taxas de câmbio: Falta de permutabilidade	1-jan-2025	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. 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. 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. As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2025. A adoção antecipada é permitida, contudo deverão ser divulgados os requisitos de transição aplicados.

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 2024. 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 IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	Estas alterações resultam essencialmente do projeto de revisão da IFRS 9 <i>Instrumentos Financeiros</i> (<i>Post Implementation Review – PIR IFRS 9</i>) e clarificam os seguintes aspetos relativos a instrumentos financeiros: • Esclarece que um passivo financeiro é desreconhecido na "data de liquidação", ou seja, quando a obrigação relacionada é liquidada, cancelada, expira ou o passivo de outra forma se qualifica para desreconhecimento. No entanto, é introduzida a possibilidade de uma entidade optar por adotar uma política contabilística que permita desreconhecer um passivo financeiro que seja liquidado através de um sistema de pagamentos eletrónico, antes da data de liquidação, desde que verificado o cumprimento de determinadas condições. • Esclarece de que forma uma entidade deve avaliar as características dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros que incluem variáveis relativas a fatores ambientais, sociais e de governança (ESG) e outras características contingentes semelhantes. • Requer divulgações adicionais para ativos e passivos financeiros sujeitos a um evento contingente (incluindo variáveis ESG) e instrumentos de capital classificados ao justo valor através de outro rendimento integral. As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2026. A adoção antecipada é permitida. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. Contudo, uma entidade não é obrigada a reexpressar o período comparativo, sendo os potenciais impactos da aplicação desta alteração reconhecidos em resultados transitados no exercício em que a alteração é aplicável.

Alterações a IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos negociados com referência a eletricidade gerada a partir de fontes renováveis	As alterações referem-se especificamente a acordos de compra de energia renovável cuja fonte de produção é dependente da natureza, de modo que o fornecimento não pode ser garantido em horários ou volumes específicos. Neste sentido, estas alterações vêm clarificar a aplicação dos requisitos de "uso próprio" em acordos de compra de energia, bem como o facto de ser permitido aplicar contabilidade de cobertura quando esses contratos sejam usados como instrumentos de cobertura. As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2026, com aplicação antecipada permitida, exceto quanto às orientações relativas à contabilidade de cobertura que deverá ser aplicada prospectivamente a novos relacionamentos de cobertura, assim designados em ou após a data de aplicação inicial.
Melhorias anuais às IFRS (Volume 11)	Ciclicamente são introduzidas melhorias que visam clarificar e simplificar a aplicação do normativo internacional, através de pequenas alterações consideradas não urgentes. As principais alterações incluídas neste volume referem-se: • IFRS 1 (<i>Contabilidade de cobertura na adoção pela primeira vez das normas IFRS</i>): Esta alteração visa a atualização das referências cruzadas nos parágrafos B5 e B6 da IFRS 1 <i>Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro</i>, para os critérios elegibilidade da contabilidade de cobertura na IFRS 9 para os parágrafos 6.4.1(a), (b) e (c). • IFRS 7 (<i>Ganho ou perda no desreconhecimento</i>): Esta alteração visa atualizar a linguagem relativa aos dados de mercado não observáveis incluídos no parágrafo B38 da IFRS 7 <i>Instrumentos Financeiros: Divulgações</i>, bem como adicionar referências para os parágrafos 72 e 73 da IFRS 13 <i>Mensuração pelo Justo Valor</i>. • IFRS 7 (<i>Orientações de implementação</i>): Diversos parágrafos relativos às orientações de implementação da IFRS 7 foram alterados por razões de consistência e clareza. • IFRS 9 (<i>Desreconhecimento de passivos de locação</i>): Esta alteração vem clarificar que quando um passivo financeiro é extinto de acordo com a IFRS 9, o locatário deverá aplicar o parágrafo 3.3.3 da IFRS 9 e reconhecer o ganho ou perda que resulte desse desreconhecimento. • IFRS 9 (<i>Preço da transação</i>): Com esta alteração a referência ao "preço da transação" no parágrafo 5.1.3 da IFRS 9 é substituída por "montante determinado pela aplicação da IFRS 15". • IFRS 10 (<i>Determinação de agente 'de facto'</i>): Alteração efetuada ao parágrafo B74 da IFRS 10, a qual vem clarificar que a relação descrita nesse parágrafo é apenas um exemplo de várias possíveis entre o investidor e outras partes atuando como agentes de facto. O objetivo desta alteração é remover a inconsistência com o requisito do parágrafo B73 segundo o qual uma entidade deve utilizar o seu julgamento na avaliação de outras partes possam atuar como agentes 'de facto'. • IAS 7 (<i>Método do custo</i>): Substituição do termo "método do custo" por "ao custo" no parágrafo 37 da IAS 7 após a eliminação da definição de "método do custo". As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2026, com aplicação antecipada permitida.
IFRS 18 – Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras	A IFRS 18 vem substituir a IAS 1 <i>Apresentação de Demonstrações Financeiras</i> e surge em resposta às solicitações dos investidores que procuram informação relativa à performance financeira. Com a introdução dos novos requisitos da IFRS 18, os investidores terão acesso a informação mais transparente e comparável sobre o desempenho financeiro das empresas, tendo como objetivo assim melhores decisões de investimento. A IFRS 18 introduz essencialmente três conjuntos de novas exigências para melhorar a divulgação do desempenho financeiro: • Comparabilidade da demonstração dos resultados: A IFRS 18 introduz três categorias definidas para rendimentos e despesas – operacional, investimentos e financiamentos - para melhorar a estrutura da demonstração de resultados e exige que todas as empresas forneçam novos subtotais definidos, incluindo o resultado operacional. A nova estrutura e os novos subtotais darão aos investidores um ponto de partida consistente para a análise do desempenho das empresas facilitando a sua comparação. • Transparência das medidas de desempenho definidas pela Gestão: A IFRS 18 vem exigir que se divulguem informações adicionais sobre os indicadores

	específicos de performance da empresa relacionados com a demonstração dos resultados, denominados medidas de desempenho definidas pela Gestão. • Agregação e desagregação de itens nas demonstrações financeiras: A IFRS 18 estabelece orientações sobre o modo como os itens da demonstração dos resultados devem ser agregados. A IFRS 18 entra em vigor no exercício iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação retrospectiva. É permitida a adoção antecipada desde que a opção seja divulgada.
IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informação financeira: Divulgações	A IFRS 19 permite às entidades elegíveis a preparação de demonstrações financeiras em IFRS com requisitos de divulgação mais reduzidos do que os exigidos pelas IFRS, mantendo-se, contudo, a obrigação de aplicar todos os requisitos de mensuração e reconhecimento das IFRS. A redução de divulgações definida pela IFRS 19 abrange a generalidade das normas IFRS. São consideradas elegíveis as entidades que: (i) sejam subsidiárias de um grupo que prepara demonstrações financeiras consolidadas em IFRS para prestação pública; e (ii) não estão sujeitas à obrigação de prestação pública de informação financeira, porque não têm títulos de dívida ou de capital cotados, não estão em processo de cotação, nem têm como atividade principal a guarda de ativos a título fiduciário. A IFRS 19 entra em vigor em exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação opcional. Aplicação antecipada é permitida. As entidades que adotarem antecipadamente devem divulgar e alinhar as divulgações no período comparativo com as do período atual.

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 2024. A Sociedade estima que a adoção destas normas não irá ter impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade.

Nota 19 – 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 2024 os valores reportáveis são os seguintes:

Bloco de informação número 1:

Campo "Valor líquido global dos organismos de investimento imobiliário (OII)": 452.474.120 euros resultante do VLGF dos Organismos sob gestão;

Bloco de informação número 2:

Campo “Despesas Gerais Fixas”: 921.021 euros, resultantes dos gastos reais da South para o período de 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”: 191.941 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”: 523.768.775 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”: 366.941 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 rendibilidade 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 2024 não foi completado neste valor dado que ainda não se encontrava auditado.

De salientar que à data de 31 de dezembro de 2024, a SOUTHCAP cumpre com os fundos próprios mínimos exigidos legalmente, de 230.255 euros.

Campo “Ativos Líquidos”: 660.500 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;

Nota 20 – Partes Relacionadas

Os termos ou condições praticadas entre a Sociedade 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 2024, apresentam a seguinte composição:

Saldos a pagar com partes relacionadas:

Exercício findo a 31/12/2024	Outros passivos - credores diversos	Total
SOUTHCAP - Unipessoal, LDA	43 812	43 812
	43 812	43 812

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.

Nota 21 – Proveitos por mercados geográficos

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

Nota 22 – 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 Sociedade 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 23 – 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 24 – Eventos subsequentes

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 2024.

Relatório de Auditoria