



Fundo de Investimento Imobiliário  
Aberto IMOFID

Relatório e Contas  
31 dezembro 2022

**Ex.<sup>mos</sup> Participantes,**

Nos termos do nº1 do artigo 161.º do RGOIC e no disposto no Regulamento de Gestão, submetemos à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo a 31 de dezembro de 2022 do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (adiante designado por “IMOFID” ou “Fundo”).

## ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

O ano de 2022 ficou marcado por um abrandamento acentuado da atividade económica mundial, tendo-se, simultaneamente, verificado um aumento substancial da inflação, que registou dos valores mais elevados nas últimas décadas. A persistente pandemia da COVID-19, o conflito entre a Rússia e a Ucrânia, o aumento dos preços de bens alimentares e energéticos e o aumento das taxas de juro potenciaram este abrandamento.

Neste sentido, prevê-se um crescimento global de 3,2% em 2022, traduzindo-se assim em cerca de metade do registado em 2021 e no menor crescimento desde 2001, com exceção dos anos impactados pela crise financeira global e pela fase mais crítica da pandemia da COVID-19.

Após o aumento inesperado da inflação em 2022, é expectável que a mesma possa vir a estabilizar nos próximos anos, refletindo uma política monetária orientada para a reposição da estabilidade dos preços, nomeadamente através do aumento das taxas de juro de referência, por parte dos principais bancos centrais.

Em Portugal, o crescimento económico foi marcado, no primeiro trimestre de 2022, por uma recuperação da crise pandémica, mas foi perdendo dinamismo ao longo do ano, à medida que se fizeram sentir os efeitos do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, bem como da subida dos preços e das taxas de juro.

	Pesos 2021	BE dezembro 2022				
		2021	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)
Produto Interno Bruto	100,0	5,5	6,8	1,5	2,0	1,9
Consumo Privado	63,5	4,7	5,9	0,2	0,8	1,1
Consumo Público	18,8	4,6	2,0	1,9	1,2	0,9
Formação bruta de capital fixo	20,3	8,7	1,3	2,9	5,4	4,3
Procura interna	102,6	5,6	4,3	0,9	1,8	1,7
Exportações	41,6	13,5	17,7	4,3	3,7	3,9
Importações	44,2	13,3	11,1	3,0	3,2	3,4
Emprego (número de indivíduos)		1,9	2,3	0,0	0,2	0,1
Emprego (horas trabalhadas)		3,1	3,2	3,8	1,9	0,1
Taxa de desemprego		6,6	6,0	5,9	5,9	5,9
Balança corrente e de capital (% PIB)		0,6	-0,6	1,7	1,7	2,2
Balança de bens e serviços (% PIB)		-2,7	-2,2	-0,9	-0,3	0,1
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,9	8,1	5,8	3,3	2,1
Bens energéticos		7,5	24,3	3,6	3,6	0,0
Excluindo bens energéticos		0,4	6,7	6,0	3,3	2,3

Fonte: Banco de Portugal e INE

(p) Projetado

Apesar do contexto difícil, o PIB português registou um crescimento de 6,8% em 2022, acima do ritmo de 5,5% verificado em 2021. O aumento da inflação foi generalizado e impactado por pressões externas que fizeram subir o nível geral de preços, principalmente nos produtos energéticos e alimentares, elevando a inflação para 8,1% em 2022 (0,9% em 2021). A consequente redução do poder de compra das famílias conduziu a um arrefecimento da economia, devido a uma maior incerteza por parte dos agentes económicos. Por sua vez, a taxa de desemprego manteve-se em níveis historicamente baixos (fixando-se nos 6,01% em 2022, o que representa um decréscimo de 0,6pp face a 2021).

## MERCADO IMOBILIÁRIO

2022 foi o ano de viragem das taxas de juro, após anos em mínimos históricos, o aumento das taxas de inflação fez disparar as taxas de juro. Com a inflação ainda a níveis alarmantes, o Banco Central Europeu (BCE) planeia continuar a aumentar as taxas de juro, o que irá aumentar o custo das hipotecas de taxa variável, até que a taxa de inflação média atinja 2% a médio prazo.

Após dois anos de pandemia, 2022 foi a confirmação da recuperação do mercado nacional de investimento imobiliário.

De acordo com os dados divulgados pela Savills, no final de 2022, o volume de investimentos imobiliários comerciais atingiu 3,3 mil milhões de euros. Em contraste com um cenário de forte incerteza económica e política europeia, o mercado interno continuou a revelar-se dinâmico e resiliente para os investidores.

De acordo com a mesma fonte, em 2022, os sectores da Hotelaria, Escritórios e Logística destacaram-se, liderando a preferência dos investidores. A Hotelaria, registou uma quota de mercado de 37%, seguida de ativos de escritório com 21% e logística com 13%. Por outro lado, o sector dos escritórios atingiu um total de 710 milhões de euros, um ligeiro decréscimo de 9% em relação a 2021.

O grande destaque neste ano de 2022 foi o sector industrial e logístico. Após vários anos de estagnação total tanto no mercado de investimento como no mercado ocupacional, em 2022 este sector foi responsável por um investimento recorde de 567 milhões de euros no total.

O ano de 2022 foi também um ano de resultados positivos para segmentos alternativos, que ascendeu a mais de 300 milhões de euros. A crescente falta de ativos tradicionais de qualidade está a levar à abertura do mercado a este tipo de ativos, atraindo a atenção de investidores com um perfil mais avesso ao risco.

Para 2023, as previsões apontam para a continuação do aumento das taxas de juro a fim de equilibrar as taxas de inflação e os elevados custos de construção. Com a Euribor a aumentar as taxas e os spreads de risco de crédito mais elevados, as decisões de investimento a serem tomadas com mais cautela.

Será um ano de maior cautela e pensamento estratégico, altamente influenciado pela evolução da inflação e das taxas de juro. Uma maior diversificação das carteiras pode ser a estratégia adotada pelos investidores que desejem equilibrar o seu grau de exposição, tais como o investimento em segmentos residenciais e alternativos.

Por outro lado, uma das principais tendências em 2023 será uma maior preocupação com as questões do ESG e da descarbonização. Os ativos destacar-se-ão cada vez mais pela qualidade que oferecem para responderem eficazmente às preocupações das empresas em matéria de ESG e Sustentabilidade.

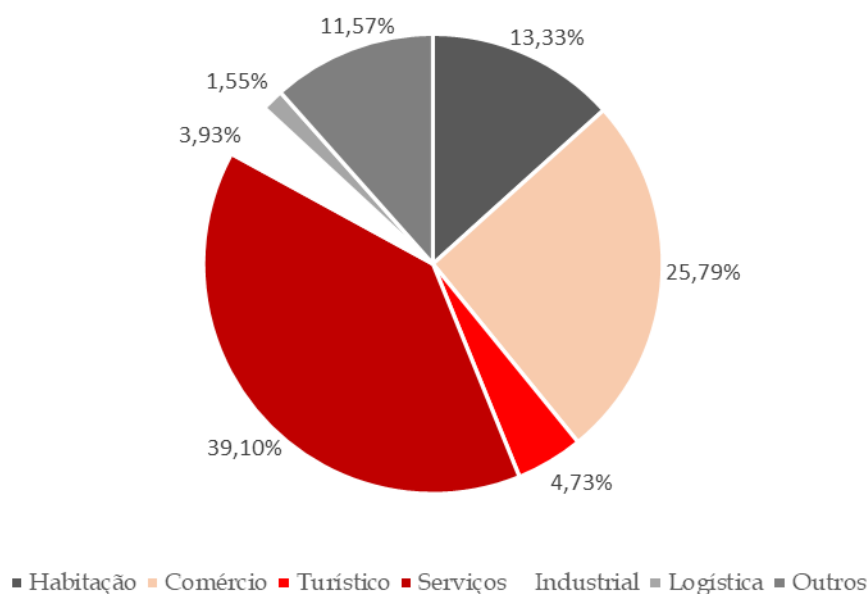
## **FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Em 31 de dezembro de 2022, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) totalizaram os 12.026,7 milhões de euros, mais 1.101,4 milhões de euros face a 31 de dezembro de 2021, traduzindo-se num aumento de cerca de 8,33%.

A categoria de fundos com maior valor sob gestão continua a ser a dos fundos fechados, tendo atingindo 7.529,40 milhões de euros em 30 de junho de 2022, comparado com os 4.497,40 milhões de euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2022 o número de fundos de investimento imobiliários em atividade aumentou para 214, comparativamente com os 196 em atividade no final do ano de 2021.

No que toca ao património detido pelos fundos de investimento imobiliário e relativamente ao período em análise, a totalidade do investimento encontra-se aplicado nos países da União Europeia, correspondendo 39,10% ao sector de Serviços, 25,79% ao sector de Comércio e 13,33% ao sector da Habitação.



Património Imobiliário dos F.I.I. | Distribuição por Sector

Fonte: CMVM – Estatística periódica dos F.I.I. – dezembro de 2022

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID

O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID, iniciou a sua atividade a 22 de dezembro de 1993 com um capital inicial de 34.915.853 euros.

O Fundo é gerido, desde 1 de outubro de 2018 pela FIDELIDADE – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “FIDELIDADE SG” ou “FSG”).

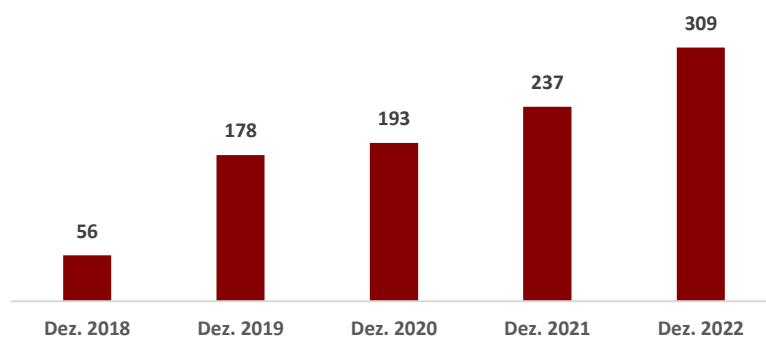
Desde o início do seu mandato, a FSG tem vindo a implementar uma estratégia de reestruturação do Fundo, com o objetivo de aumentar a sua atratividade para novos investidores, consolidar o investimento já concretizado e potenciar a sua rentabilidade agregada. Neste sentido, no primeiro semestre de 2020 a FSG submeteu o processo de autorização para a transformação do IMOFID em fundo de investimento imobiliário aberto junto da entidade reguladora. A 23 de Abril de 2020 foi deliberada pela CMVM a requerida autorização da transformação com produção de efeitos no dia 04 de maio de 2020. A partir desta data, o IMOFID passou a ter uma duração ilimitada.

A 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía um total de capital subscrito igual a 255.428.828 euros, correspondente a 5.371.596 unidades de participação.

Na data de referência do presente relatório, o Fundo possuía um património imobiliário composto por 17 imóveis com uma valorização global igual a 301.576.550 euros.

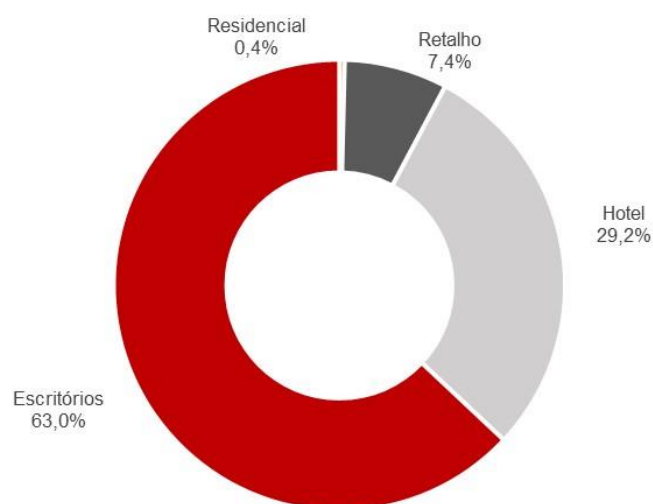
## ACTIVIDADE DO FUNDO

Em 2022, a FSG prosseguiu a estratégia de crescimento do Fundo procurando aumentar a diversificação do portefólio através da contribuição de novos ativos com capacidade de geração de rendimentos em diversos segmentos e nomeadamente concretizando a entrada do IMOFID no mercado espanhol através da aquisição de dois edifícios de escritórios denominados de Edifício Trianon (Madrid) e Can Fatjo dels Aurons 1 (Barcelona).



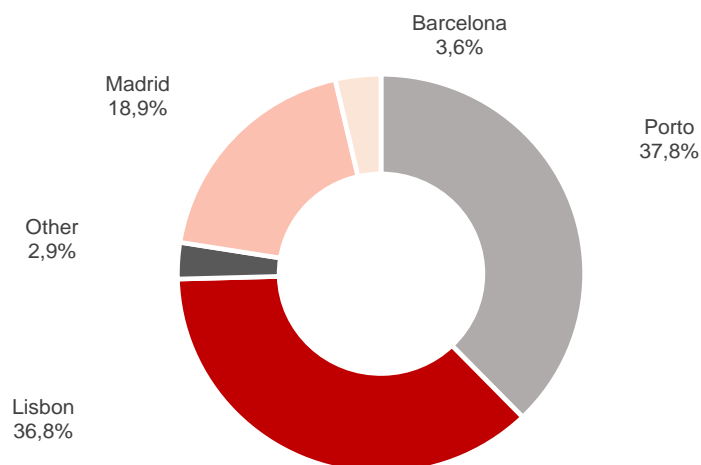
Evolução Total Ativo do IMOFID (2018-2022) – valores em milhões de euros

A 31 de dezembro de 2022, o património imobiliário do Fundo era composto por 17 imóveis, avaliados em 301.576.550 euros. A distribuição deste valor pelos sectores de atividade compreendia cerca de 63,0% em Escritórios; 0,4% em Habitação; 7,4% em Comércio; e 29,2% em Hotéis.



Património Imobiliário do IMOFID | Distribuição por Sector

Em termos geográficos, no final de 2022, a carteira de imóveis do IMOFID encontrava-se distribuída sobretudo em quatro grandes áreas (Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona) que representam cerca de 97,1% do património imobiliário, sendo que a percentagem remanescente se encontra localizada em outras regiões em Portugal. A nível individual, Lisboa representa cerca de 36,8%, o Grande Porto com 37,8%, Madrid em 18,9% e Barcelona 3,6%.



Património Imobiliário do IMOFID | Distribuição por Geografia



No exercício de 2022, a FSG, de acordo com a atual estratégia de desenvolvimento do Fundo, continua empenhada na alienação dos ativos considerados não estratégicos para o Fundo. Neste leque inclui-se o único imóvel residencial do portefólio do IMOFID.

No período em apreço, a atividade de investimento compreendeu a aquisição de 4 ativos imobiliários com um valor total de custo de aquisição de 105.299.001 euros, os quais se encontram no final do ano valorizados em 105.650.150 euros.

	Custo Aquisição [€]	Valor Contabilístico [€]	Valor Avaliações [€]
Yotel Porto - Rua Gonçalo Cristóvão nº 216 e Rua Régulo Magauanha, n.ºs 58, 64, 68 e 70	28.267.732	29.456.000	29.456.000
Gaia Shopping - Avenida dos Descobrimentos, nº 374, Santa Marinha - AS	7.925.548	8.394.150	8.394.150
Edifício Trianon - Avenida de los Poblados, 9	58.638.315	56.886.500	56.886.500
Can Fatjo dels Aurons 1	10.467.407	10.913.500	10.913.500
<b>Total</b>	<b>105.299.001</b>	<b>105.650.150</b>	<b>105.650.150</b>

Nota: Valor Contabilístico a 31 de dezembro de 2022

#### Lista de imóveis adquiridos em 2022

A 31 de dezembro de 2022, o conjunto de contratos de arrendamento celebrados pelo IMOFID compreendia um grupo de entidades de referência em diversos sectores de atividade, quer no plano nacional quer no plano internacional. Naquela data, a maturidade média ponderada dos contratos de arrendamento era de cerca de 9,7 anos; considerando as opções de renúncia por parte dos arrendatários, o prazo médio de arrendamento mínimo do portefólio fixa-se em cerca 8,4 anos.

Ao nível da concentração por inquilino, verifica-se que à data de 31.12.2022, cerca de 60% do volume de rendas mensal se encontra distribuído por 5 arrendatários de diversos ativos, sendo que o peso máximo de um arrendatário no portefólio no final do período é de 16%.

Em final de 2022, o portefólio imobiliário apresenta uma taxa de desocupação global de 5,0%. Por sua vez, a taxa de ocupação por segmento correspondia, no residencial a 5,9%, no retalho a 76,9%, em hotéis a 100% e em escritórios a 96%.

Para a taxa de desocupação contribuem em particular a Loja da Avenida da Liberdade, as frações que se encontram no processo de desinvestimento de imóveis não estratégicos supra referido e a aquisição de um imóvel de escritórios multi-arrendatário, no qual (10,5% área total) se encontram à data devolutas.

Os impactos macroeconómicos do surto pandémico, da guerra na Ucrânia, bem como o aumento da inflação e a subida das taxas de juro, continuam a manifestar-se ainda com um impacto pouco acentuado ao nível da performance dos ativos imobiliários do Fundo.

A 31 de dezembro de 2022, o montante das dívidas a receber ascendia a 144.478 euros, dos quais 58.124 euros corresponde ao valor de moratórias concedido e ainda não liquidado, abrangido pelos planos de pagamento acordados. O restante valor de 86.353 euros, corresponde a uma dívida de um inquilino com o qual foi celebrado um acordo de pagamentos mensais. No final de 2022 não existe incumprimento em fase de litígio.

No exercício de 2022 verificou-se um saldo global líquido de mais-menos valias em ativos imobiliários de 6.460.636 euros, sendo que numa base comparável a valorização dos ativos imobiliários foi de proximamente 3%.

## **AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO**

Em 31 de dezembro de 2022, o IMOFID apresentava um Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) de 255.936.741 euros. O seu Ativo Total ascendia os 308.942.213 euros, dos quais 301.576.550 euros correspondem aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente, a disponibilidades.

No decorrer no mês de junho de 2022, o Fundo recorreu a um financiamento, apresentando em 31 de dezembro de 2022 um passivo bancário no montante de 49.369.457 euros verificando-se um rácio de *loan-to-value* do Fundo no final do referido exercício de 16%.

A 31 de dezembro de 2022, os proveitos do IMOFID atingiram os 25.544.056 euros, sendo que 13.762.848 euros correspondem ao montante dos rendimentos prediais (rendas de ativos imobiliários) e 11.780.624 euros corresponde ao valor do proveito em ativos imobiliários derivados da diferença positiva das reavaliações ocorridas durante o ano de 2022. Os custos suportados atingiram os 11.115.228 euros, dos quais 5.319.988 euros correspondem ao valor do custo em ativos imobiliários derivados da diferença negativa das reavaliações ocorridas durante o ano de 2022. Tendo apurado, nesta data, um Resultado Líquido de 14.428.828 euros.

## **INFORMAÇÃO SOBRE A VALORIZAÇÃO DO ATIVO DO FUNDO**

A 31 de dezembro de 2022, os ativos imobiliários do IMOFID ascendiam 301.576.550 euros, não existindo ativos financeiros ou de outras naturezas distintas.

Os ativos imobiliários são avaliados de acordo com o prescrito no artigo 144.º e no artigo 145.º do RGOIC por 2 peritos avaliadores externos e independentes da Sociedade Gestora, sendo que o calendário regular do processo de avaliações compreende 2 datas de avaliação – abril e outubro – por cada exercício anual.

Os peritos avaliadores, de acordo com a sua discricionariedade e independência no exercício da atividade de avaliação, utilizam em cada processo de avaliação pelo menos 2 dos 3 métodos previstos no artigo 37.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015. As metodologias de cálculo, pesquisas de mercado e análise objetiva dos peritos avaliadores concorrem para a definição de valor a apresentar nos subsequentes relatórios de avaliação.

De acordo com os seus procedimentos internos atualmente em vigor, a FSG procede sempre a uma análise de controlo de qualidade dos relatórios emitidos para cada um dos imóveis analisados, correspondendo esta atividade a: i) verificação dos pressupostos utilizados; ii) análise dos justificativos e informação de suporte dos dados que concorrem para a definição de valor; iii) adequabilidade do processo de cálculo face ao tipo e classificação do imóvel; e iv) existências de eventuais limitações ao valor apresentado. Este sistema de controlo de qualidade e todo o suporte documental que dele advém, é aplicado a cada processo de avaliação e, em caso de serem detetadas divergências ou incorreções, analisado posteriormente com os peritos avaliadores envolvidos.

Não obstante a posição ou entendimento da FSG relativamente aos pressupostos e/ou variáveis de cálculo determinantes para a definição do valor a atribuir no processo de avaliação do imóvel, a atividade do perito avaliador é independente e, conseqüentemente, a sua conclusão final é soberana.

Os ativos imobiliários são valorizados de acordo com o prescrito no artigo 144.º do RGOIC, que define que a avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos OII abertos, com uma periodicidade mínima:
  - i) De seis meses; ou
  - ii) Correspondente à periodicidade do resgate, se esta for superior a seis meses;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;

- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente à fusão e cisão de OII, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

## DADOS HISTÓRICOS

*Valores em euros*

Ano	Valor Líquido	Nº de UP's	Valor UP	Rendibilidade
2012	14.644.177 €	370.000	39,5789 €	-3,50%
2013	14.617.056 €	370.000	39,5056 €	-0,19%
2014	15.064.369 €	370.000	40,7145 €	3,06%
2015	14.780.725 €	370.000	39,9479 €	-1,88%
2016	11.384.234 €	303.430	37,5185 €	-6,07%
2017	12.349.765 €	303.430	40,7005 €	8,48%
2018	55.340.696 €	1.320.227	41,9176 €	2,99%
2019	177.089.678 €	4.087.212	43,3277 €	3,36%
2020	191.771.405 €	4.418.976	43,3972 €	0,16%
2021	234.553.018 €	5.221.871	44,9174 €	3,50%
2022	255.936.741 €	5.371.596	47,6463 €	5,93%*

\* Rendibilidade calculada com referência a 30-12-2022 (dia útil)

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)

Nota: A Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

Valores em euros

	2018	2019	2020	2021	2022
PROVEITOS	861.080	4.134.865	7.937.111	13.374.946	25.544.056
CUSTOS	509.633	2.385.872	7.556.819	6.446.245	11.115.228
RESULTADO LÍQUIDO	351.447	1.748.993	380.292	6.928.701	14.428.828

Valores em euros

DISCRIMINAÇÃO DE ALGUNS CUSTOS SUPORTADOS	2018	2019	2020	2021	2022
IMPOSTOS	30.691	187.544	300.463	452.219	452.105
COMISSÃO DE GESTÃO	40.079	729.663	1.809.591	2.066.918	2.383.633
COMISSÃO DE DEPÓSITO	20.970	88.670	122.634	157.603	186.694
TAXA DE SUPERVISÃO	5.000	23.820	56.404	64.426	76.980
AUDITORIA	9.508	8.487	17.651	16.605	17.835

## EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 11 de janeiro de 2023 foi celebrada a escritura de venda do imóvel “Loja de Santo André” pelo valor de 280.000 euros.

Em 07 de fevereiro de 2023 foi celebrada a escritura de venda do imóvel “Eborim 2-14” pelo valor de 1.320.000 euros.

À data de aprovação das demonstrações financeiras, o Fundo não tem conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes a divulgar com impacto nas demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

Lisboa, 23 de fevereiro 2023

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

							<i>(Montantes expressos em Euros)</i>				
		ACTIVO					PASSIVO				
DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2022			31-12-2021		DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			31-12-2022	31-12-2021	
<b>ACTIVOS IMOBILIARIOS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>				
Terrenos		-	-	-	-	-	Unidades de Participação	2	267.934.134	260.465.881	
Construções	1 e 3	296.065.125	11.231.338	(5.719.913)	301.576.550	189.815.806	Variações Patrimoniais	2	(27.900.350)	(27.386.992)	
Direitos		-	-	-	-	-	Resultados Transitados	2	1.474.128	(5.454.572)	
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	Resultados Distribuídos		-	-	
<b>TOTAL ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>296.065.125</b>	<b>11.231.338</b>	<b>(5.719.913)</b>	<b>301.576.550</b>	<b>189.815.806</b>	Resultados Líquidos do Período	2	14.428.828	6.928.701	
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>255.936.741</b>	<b>234.553.018</b>	
<b>OBRIGAÇÕES</b>							<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>				
Títulos da Dívida Pública		-	-	-	-	-	Ajustamentos de dívidas a receber	11	-	-	
Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	Provisões Acumuladas		-	-	
Obrigações diversas		-	-	-	-	-	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	
Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-					
Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
Outros títulos		-	-	-	-	-					
<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>				
Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	Resgates a Pagar a Participantes		-	-	
Devedores por rendas vencidas	8 e 14	144.478	-	-	144.478	337.060	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-	
Outras Contas de Devedores	8 e 14	749.330	-	-	749.330	9.962	Comissões e outros encargos a Pagar	16	6.631	5.440	
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>893.807</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>893.807</b>	<b>347.021</b>	Outras Contas de Credores	16	632.529	269.842	
<b>DISPONIBILIDADES</b>							Empréstimos Titulados		-	-	
Caixa		-	-	-	-	-	Empréstimos Não Titulados	10 e 16	49.369.457	-	
Depósitos à ordem	7	4.172.583	-	-	4.172.583	45.603.938	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-	
Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>50.008.617</b>	<b>275.282</b>	
Certificados de depósito		-	-	-	-	-					
Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>4.172.583</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.172.583</b>	<b>45.603.938</b>					
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				
Acréscimos de proventos	15	1.605.000	-	-	1.605.000	860.359	Acréscimos de Custos	17	1.053.184	557.575	
Despesas com custo diferido	15	602.938	-	-	602.938	8.387	Receitas com Provento Diferido	17	1.943.671	1.250.812	
Outros acréscimos e diferimentos	15	91.335	-	-	91.335	1.212	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	-	36	
Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	Contas Transitórias Passivas		-	-	
<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		<b>2.299.273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.299.273</b>	<b>869.957</b>	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>		<b>2.996.856</b>	<b>1.808.423</b>	
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>303.430.789</b>	<b>11.231.338</b>	<b>(5.719.913)</b>	<b>308.942.213</b>	<b>236.636.722</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>53.005.472</b>	<b>2.083.705</b>	
Total do Nº de Unidades de Participação	2				<b>5.371.596</b>	<b>5.221.871</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>308.942.213</b>	<b>236.636.722</b>	
							Valor Unitário da Unidade de Participação	2	47,6463	44,9174	

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2022	31-12-2021	DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2022	31-12-2021
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes	20	578.338	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	Outros, de Operações Correntes		-	-
COMISSÕES				De Operações Extrapatrimoniais		-	-
Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
Em Activos Imobiliários	18	-	96.709	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Outras, de Operações Correntes	18	2.892.269	2.634.984	De Outras Operações Correntes		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Em Activos Imobiliários	1	5.319.988	2.407.178	Em Activos Imobiliários	1	11.780.624	5.500.870
Outros, em Operações Correntes		-	-	Outros, em Operações Correntes		-	-
Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-
IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
Impostos sobre o rendimento	12	373	119.955	De Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Impostos Indirectos	12	451.732	332.264	De Provisões para Encargos		-	-
Outros impostos		-	-	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	23	13.762.848	7.873.849
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	24	549	31
Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		<b>25.544.021</b>	<b>13.374.750</b>
Provisões para Encargos		-	-				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	1.872.469	854.881	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	21	59	-	Recuperação de Incobráveis		-	-
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		<b>11.115.228</b>	<b>6.445.970</b>	Ganhos Extraordinários		-	-
				Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				Outros Ganhos Eventuais	25	36	195
Valores Incobráveis		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		<b>36</b>	<b>195</b>
Perdas extraordinárias		-	-				
Perdas de exercícios anteriores		-	-	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>			
Outras perdas eventuais	22	-	275	<b>TOTAL</b>		<b>25.544.056</b>	<b>13.374.946</b>
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>		<b>-</b>	<b>275</b>				
				<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>			
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	2	<b>14.428.828</b>	<b>6.928.701</b>	<b>TOTAL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>25.544.056</b>	<b>13.374.946</b>			<b>25.544.056</b>	<b>13.374.946</b>
Resultados da Carteira de Títulos		-	-	Resultados Eventuais		36	(79)
Resultados de Activos Imobiliários		18.351.014	10.015.951	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		14.429.201	7.048.655
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	Resultados Líquidos do Período		14.428.828	6.928.701
Resultados Correntes		14.428.793	6.928.780				

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	31-12-2022	31-12-2021
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação	2	6.954.895	35.852.912
Pagamentos			
Resgates / Reembolsos de unidades de participação		-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>6.954.895</b>	<b>35.852.912</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIO</b>			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários		-	6.075.000
Rendimento de ativos imobiliários		15.407.718	8.661.742
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários		-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	14.736.742
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários		(100.950.000)	(66.711.500)
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(1.159.507)	(862.555)
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários		-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(1.748.066)	(493.123)
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>(88.449.855)</b>	<b>(53.330.436)</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários		-	-
Reembolso de impostos e taxas		-	-
Financiamentos		56.212.646	-
Outros recebimentos correntes		-	-
Pagamentos			
Comissão de gestão		(2.524.883)	(2.112.482)
Comissão de depósito		(192.522)	(161.077)
Impostos e taxas		(4.980.045)	(4.944.488)
Taxa supervisão		(75.232)	(62.736)
Financiamentos		(6.843.190)	-
Juros de financiamento		(539.665)	-
Outros pagamentos correntes		(993.505)	(387.682)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>40.063.605</b>	<b>(7.668.464)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários		-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-	-
Recuperação de incobráveis		-	-
Outros recebimentos de operações eventuais		-	-
Pagamentos			
Perdas extraordinárias		-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-	-
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>	7	<b>(41.431.355)</b>	<b>(25.145.988)</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	7	<b>45.603.938</b>	<b>70.749.926</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	7	<b>4.172.583</b>	<b>45.603.938</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO  
CC 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**

### **INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (a seguir, “Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I, posteriormente Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID, foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 22 de dezembro de 1993. O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, tendo sido no dia 4 de maio de 2020 transformado em organismo de investimento imobiliário aberto.

O Fundo foi constituído por um período de 10 anos, com início na data da respetiva constituição, prorrogável por igual período de tempo, uma ou mais vezes, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes. Em 31 de dezembro de 2003 foi autorizada pela CMVM a primeira prorrogação do Fundo por mais 10 anos. Em 11 de dezembro de 2013 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2013, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de novembro de 2013. Em 21 de Fevereiro de 2019 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2019, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 20 de fevereiro de 2019. Por deliberação em Assembleia de Participantes no dia 21 de fevereiro de 2020 com a aprovação do projeto de transformação do IMOFID em OIC aberto, o fundo passa a ter um prazo de duração indeterminado.

A atividade e funcionamento do Fundo enquadra-se no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei nº 16/2015 e republicado pelo Decreto-Lei nº 144/2019, com alterações posteriores.

O Fundo é administrado, gerido e representado desde 01 de outubro de 2018 pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade Gestora”). As funções de banco depositário são exercidas atualmente pelo Banco Invest, S.A (adiante designado por “Banco Depositário”).

### **BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

#### **Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pelo Regulamento nº2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

### Principais políticas contabilísticas

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

a) Comissão de gestão

A entidade responsável pela gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão, mensal e postecipadamente, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, antes de comissões e taxa de supervisão, a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão, nos seguintes termos:

(i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 300.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 1,0%.

(ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 300.000.000 euros e igual ou inferior a 500.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,7%.

(iii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 500.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,50%.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

O depositário tem direito a cobrar uma Comissão de Depósito, mensal e postecipadamente, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, antes de comissões e taxa de supervisão, a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de depositário, nos seguintes termos:

(i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 300.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,07625%;

(ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 300.000.000 euros e inferior ou igual a 500.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0525%;

(iii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 500.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0375%.

c) Taxa de Supervisão

A Taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa sobre o valor global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de dezembro de 2022 a taxa ascendia a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com o respetivo custo de aquisição, acrescidos das despesas relativas ao processo de aquisição e eventuais obras de melhoramento ou reconversão.

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da

CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

O novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 6 meses para a avaliação e valorização dos imóveis. As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como frações autónomas ou edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.

e) Rendimentos de ativos imobiliários

Os imóveis da propriedade do Fundo destinam-se ao arrendamento, sendo que as respetivas rendas serão reconhecidas como proveitos no ano a que dizem respeito. As rendas recebidas antecipadamente serão registadas na rubrica do passivo “Acréscimos e Diferimentos – Receitas com proveito diferido”.

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses, relativamente às quais não existia garantias prestadas ou acordos de pagamento em vigor. As situações de contencioso são provisionadas na totalidade.

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

h) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se por ser um organismo de investimento coletivo de distribuição parcial dos rendimentos distribuíveis aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

Os rendimentos passíveis de serem distribuídos pelo Fundo são determinados em função dos resultados do Fundo, deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

A periodicidade da distribuição será anual, sendo os rendimentos pagos no dia 01 de outubro de cada ano, ou no dia útil imediatamente seguinte, se não for um dia útil, por crédito nas contas dos participantes.

A entidade responsável pela gestão poderá, sempre que a evolução dos investimentos e aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do Fundo, bem como à respetiva distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos do Fundo, tendo sempre presente os interesses dos participantes

### 1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-dez-22				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Médias dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Loja Alvor	606.026	(313.076)	292.950	292.950	-
Loja Expo Norte	848.502	10.898	859.400	859.400	-
Santo André	429.406	(168.006)	261.400	261.400	-
Oliveira ao Carmo 1 e 3	4.641.517	823.483	5.465.000	5.465.000	-
António Serpa 13	10.594.766	5.480.734	16.075.500	16.075.500	-
Eborim 16 e 18	7.204.215	(22.215)	7.182.000	7.182.000	-
Eborim 2-14	1.091.546	46.954	1.138.500	1.138.500	-
Infante D. Henrique 26	16.563.685	250.365	16.814.050	16.814.050	-
Urbo Business Centre	49.382.057	(432.657)	48.949.400	48.949.400	-
Dom Luís I 28	26.817.410	2.515.940	29.333.350	29.333.350	-
Ivens 12-16	30.720.713	(761.713)	29.959.000	29.959.000	-
Boavista Office Center	27.825.878	(743.228)	27.082.650	27.082.650	-
Loja Liberdade 266	14.040.405	(1.527.205)	12.513.200	12.513.200	-
Gonçalo Cristóvão 216	28.267.732	1.188.268	29.456.000	29.456.000	-
Gaia Shopping	7.925.548	468.602	8.394.150	8.394.150	-
Edifício Trianon	58.638.315	(1.751.815)	56.886.500	56.886.500	-
Can Fatjo dels Aurons 1	10.467.407	446.093	10.913.500	10.913.500	-
	<b>296.065.125</b>	<b>5.511.425</b>	<b>301.576.550</b>	<b>301.576.550</b>	<b>-</b>

Em cumprimento com o disposto no artigo 144.º do RGOIC, os ativos imobiliários estão registados pelo valor da média das duas avaliações obtidas pelos peritos avaliadores.

Em 4 de fevereiro de 2022, foi celebrada uma escritura de compra de uma fração “Gaia Shopping” pelo valor de 7.350.000 euros.

A 21 de abril de 2022 foi celebrada a escritura de compra do imóvel “Dom Luis I 28”, tendo o fundo pago a quantia de 26.500.000 euros na data da celebração da mesma.

Em 30 de junho de 2022, o Fundo realizou a sua primeira aquisição em Espanha, como parte da sua estratégia para diversificar os seus investimentos pan-ibéricos, sendo celebrada a escritura de compra do imóvel “Edifício Trianon” pelo valor de 57.100.000 euros.

A 8 de julho de 2022, foi celebrada a escritura de compra do imóvel “Can Fatjo dels Aurons 1” pelo valor de 10.000.000 euros.

Durante o exercício de 2022, foram reconhecidos ganhos e perdas em ativos imobiliários, decorrentes de reavaliações, como se segue:

	31-12-2022	31-12-2021
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários		
Ganhos na Alienação Imóveis	-	813.000
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	11.780.624	4.687.870
	<b>11.780.624</b>	<b>5.500.870</b>
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários		
Perdas na Alienação Imóveis	-	(6.000)
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	(5.319.988)	(2.401.178)
	<b>(5.319.988)</b>	<b>(2.407.178)</b>
	<b>6.460.636</b>	<b>3.093.693</b>

## 2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação iguais com um valor base de 49,8798 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

Durante o exercício de 2022, o capital do fundo apresentou as seguintes variações:

	No início 31-12-2021	Subscrição	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultados do período	No fim 31-12-2022
Valor base	260.465.881	7.468.253	-	-	-	-	267.934.134
Dif. Em subs. Resgates	(27.386.992)	(513.358)	-	-	-	-	(27.900.350)
Resultados acumulados	(5.454.572)	-	-	-	6.928.701	-	1.474.128
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	6.928.701	-	-	-	(6.928.701)	14.428.828	14.428.828
	<b>234.553.018</b>	<b>6.954.895</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.428.828</b>	<b>255.936.741</b>
Número de unidades de participação	5.221.871	149.725					5.371.596
Valor da unidade de participação	44,9174	46,4511					47,6463

No exercício de 2022, ocorreram as seguintes subscrições de capital:

Data Subscrição	Subscrições de Up's		
	Nº Up's	Valor Unitário	Valor Total
14-01-2022	132	44,9588	5.935
11-03-2022	24	45,1631	1.084
19-04-2022	21	46,0862	968
20-04-2022	21	46,0898	968
12-05-2022	21	46,1836	970
08-06-2022	148.544	46,4508	6.899.988
28-07-2022	63	46,6567	2.939
08-08-2022	384	46,6885	17.928
16-08-2022	432	46,7159	20.181
13-09-2022	21	46,8464	984
12-10-2022	62	47,5831	2.950
		<b>Total</b>	<b>6.954.895</b>

A 31 de dezembro de 2022 o fundo apresentava um total de 18 participantes.

Na data do presente relatório não se encontram pendentes de liquidação quaisquer pedidos de resgate.

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID  
Relatório e Contas 2022

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2022, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

	Município	Área (m <sup>2</sup> )	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA EU									
CC05 CONSTRUÇÕES ACABADAS - ARRENDADAS									
Edifício Trianon	Madrid	19.917	30-06-2022	58.638.315	25-11-2022	55.736.000	25-11-2022	58.037.000	56.886.500
Can Fajó dels Aurons 1	Barcelona	3.242	08-07-2022	10.467.407	01-10-2022	10.781.000	01-10-2022	11.046.000	10.913.500
Eborim 2-14	Évora	1.992	27-12-2018	1.091.546	01-10-2022	1.132.000	01-10-2022	1.145.000	1.138.500
Eborim 16 e 18	Évora	8.106	27-12-2018	7.204.215	01-10-2022	7.161.000	01-10-2022	7.203.000	7.182.000
Loja Alvor	Portimão	109	19-01-2007	606.026	01-10-2022	284.200	01-10-2022	301.700	292.950
António Serpa 13	Lisboa	5.208	27-12-2018	10.594.766	01-10-2022	15.809.000	01-10-2022	16.342.000	16.075.500
Dom Luis I 28	Lisboa	11.523	30-12-2019	26.817.410	01-10-2022	28.800.000	01-10-2022	29.866.700	29.333.350
Loja Expo Norte	Lisboa	105	28-09-2007	399.111	01-10-2022	390.100	01-10-2022	419.800	404.950
Loja Expo Norte	Lisboa	118	28-09-2007	449.391	01-10-2022	439.400	01-10-2022	469.500	454.450
Oliveira ao Carmo 1 e 3	Lisboa	2.372	27-12-2018	4.641.517	01-10-2022	5.460.000	01-10-2022	5.470.000	5.465.000
Ivens 12-16	Lisboa	7.889	30-12-2021	30.720.713	01-10-2022	29.166.000	01-10-2022	30.752.000	29.959.000
Infante D. Henrique 26	Lisboa	7.621	27-12-2018	16.563.685	01-10-2022	16.745.100	01-10-2022	16.883.000	16.814.050
Urbo Business Centre	Matosinhos	15.709	26-12-2019	49.382.057	01-10-2022	48.830.000	01-10-2022	49.068.800	48.949.400
Boavista Office Center	Porto	423	19-05-2021	1.578.655	01-10-2022	1.545.300	01-10-2022	1.552.000	1.548.650
Boavista Office Center	Porto	308	19-05-2021	1.151.092	01-10-2022	1.128.000	01-10-2022	1.132.600	1.130.300
Boavista Office Center	Porto	536	19-05-2021	2.001.292	01-10-2022	1.943.600	01-10-2022	1.952.300	1.947.950
Boavista Office Center	Porto	457	19-05-2021	1.705.401	01-10-2022	1.649.600	01-10-2022	1.657.400	1.653.500
Boavista Office Center	Porto	536	19-05-2021	2.001.292	01-10-2022	1.943.600	01-10-2022	1.952.300	1.947.950
Boavista Office Center	Porto	457	19-05-2021	1.705.401	01-10-2022	1.649.600	01-10-2022	1.657.400	1.653.500
Boavista Office Center	Porto	536	19-05-2021	2.001.292	01-10-2022	1.943.400	01-10-2022	1.952.100	1.947.750
Boavista Office Center	Porto	457	19-05-2021	1.705.401	01-10-2022	1.649.500	01-10-2022	1.657.200	1.653.350
Boavista Office Center	Porto	536	19-05-2021	2.001.292	01-10-2022	1.943.400	01-10-2022	1.952.100	1.947.750
Boavista Office Center	Porto	457	19-05-2021	1.705.401	01-10-2022	1.649.500	01-10-2022	1.657.200	1.653.350
Boavista Office Center	Porto	536	19-05-2021	2.001.292	01-10-2022	1.943.400	01-10-2022	1.952.100	1.947.750
Boavista Office Center	Porto	457	19-05-2021	1.705.401	01-10-2022	1.649.500	01-10-2022	1.657.200	1.653.350
Boavista Office Center	Porto	413	19-05-2021	1.542.975	01-10-2022	1.510.600	01-10-2022	1.516.900	1.513.750
Boavista Office Center	Porto	352	19-05-2021	1.312.996	01-10-2022	1.279.500	01-10-2022	1.285.100	1.282.300
Gonçalo Cristóvão 216	Porto	7.794	21-04-2022	28.267.732	01-10-2022	29.129.000	01-10-2022	29.783.000	29.456.000
Gaia Shopping	Vila Nova de Gaia	3.378	04-02-2022	7.925.548	01-10-2022	7.917.300	01-10-2022	8.871.000	8.394.150
Santo André	Santiago do Cacém	418	15-11-2007	429.406	01-10-2022	254.700	01-10-2022	268.100	261.400
CC06 CONSTRUÇÕES ACABADAS - NÃO ARRENDADAS									
Loja Liberdade 266	Lisboa	1.228	29-06-2021	14.040.405	01-10-2022	11.839.000	01-10-2022	13.187.400	12.513.200
<b>Sub Total</b>				<b>296.065.125</b>		<b>296.895.500</b>		<b>306.257.600</b>	<b>301.576.550</b>
A - Composição discriminada da Carteira de Activos (continuação):									
<u>LIQUIDEZ</u>									
CC02 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD 0.00%									2.586.322
Conta D.O. CGD									190.962
Conta D.O. BI									75.843
Conta D.O. CGD									1.319.456
<u>EMPRÉSTIMOS</u>									
CC07 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS									
PRT11200008-33 CGD 1.7% 20220624 202906									(49.408.129)
<u>VALORES A REGULARIZAR</u>									
<u>VALORES ACTIVOS</u>									
CC12 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida									144.478
CC13 OUTROS									
Outros									3.048.603
<u>VALORES PASSIVOS</u>									
CC17 RECEBIMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS									
Recebimento por conta de Imóveis									(870.565)
CC18 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas Adiantadas									(1.073.092)
CC19 OUTROS									
Outros									(1.653.686)
									<b>(45.639.809)</b>
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)									
									<b>255.936.741</b>
C - Informação relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação)									
									<b>5.371.596</b>

## **6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO**

### **6.1 Momento de referência da valorização**

O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do Fundo e o valor da carteira corresponde às 17:00 horas, sendo esse o momento relevante para efeitos da valorização.

### **6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação**

Valorização dos imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de seis meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento) por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A

contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.

## 7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2022 foi o seguinte:

	31-12-2021	Aumentos	Reduções	31-12-2022
Numerário	-			-
Depósitos à Ordem	45.603.938			4.172.583
	45.603.938	-	-	4.172.583

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD) e no Banco Invest, SA.

## 8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2022 a rubrica de devedores por rendas vencidas e de outros devedores constantes no balanço era o seguinte:

IMÓVEL	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Oliveira ao Carmo 1 e 3	22.217	-	22.217
Eborim 16 e 18	35.907	-	35.907
Urbo Business centre	86.353	5.692	92.046
Boavista Office Center	-	365	365
Edifício Trianon	-	25.816	25.816
Geral	-	717.457	717.457
	144.478	749.330	893.807

O montante das rendas vencidas a 31 de dezembro de 2022 correspondem, maioritariamente, às moratórias concedidas aos inquilinos em consequência dos impactos da pandemia Covid-19. Durante o exercício de 2022, o plano de pagamento foi maioritariamente cumprido, à exceção de um inquilino do edifício Urbo Business Centre, pelo que em abril de 2022 foi realizado um acordo com um plano de pagamentos que termina em 30 de janeiro de 2023, estando atualmente a ser cumprido. Neste contexto, as rendas em dívida em 31 de dezembro de 2022 não estão provisionadas.



Relativamente ao imóvel “Edifício Trianon”, o valor de 25.816 euros diz respeito a refaturações de custos, emitidas aos inquilinos.

O montante refletido na rubrica de “Outros devedores”, sem imóvel alocado, diz respeito aos montantes a receber do estado, nomeadamente em termos de IVA e IRC em Espanha, no valor de 272.731 euros e 436.017 euros, respetivamente, assim como o valor de notas de créditos que se encontram pendentes de regularização.

A 31 de dezembro de 2022, as moratórias concedidas eram as seguintes:

<b>Imóvel</b>	<b>Moratória concedida</b>	<b>Situação Plano de pagamento</b>
António Serpa 13	128.493	Terminado
Oliveira ao Carmo 1 e 3	106.641	Em vigor
Eborim 16 e 18	172.359	Em vigor
Infante D. Henrique 26	185.441	Terminado
Urbo Business Centre	76.362	Em vigor

## **10. GARANTIAS REAIS**

A 31 de dezembro de 2022, os valores de Dívidas a Terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se da seguinte forma:

<b>Rubrica do balanço</b>	<b>Valor</b>	<b>Garantias Prestadas</b>	
		<b>Natureza</b>	<b>Valor</b>
Empréstimos Não-Titulados	49.369.457	Hipoteca Imóvel - Loja Alvor	292.950
		Hipoteca Imóvel - Loja Expo Norte	859.400
		Hipoteca Imóvel - Santo André	261.400
		Hipoteca Imóvel - Oliveira ao Carmo 1 e 3	5.465.000
		Hipoteca Imóvel - Eborim 16 e 18	7.182.000
		Hipoteca Imóvel - Infante D. Henrique 26	16.814.050
		Hipoteca Imóvel - Urbo Business Centre	48.949.400
		Hipoteca Imóvel - Dom Luís I 28	29.333.350
		Hipoteca Imóvel - Boavista Office Cente	27.082.650
		Hipoteca Imóvel - Loja Liberdade 266	12.513.200
	<u>49.369.457</u>		<u>148.753.400</u>

## **11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS**

O Fundo tem vindo a provisionar a totalidade das rendas vencidas com antiguidade superior a 3 meses, relativamente às quais não haja garantia prestada ou acordo de pagamento em vigor, não existindo nenhum saldo a provisionar em 31 de dezembro de 2022.

## **12. IMPOSTOS E TAXAS**

### **12.1. Imposto sobre o rendimento**

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC).

O novo regime assenta no sistema de tributação “à saída”, passando a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes. Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

### **12.2. Impostos sobre o património**

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

Com a publicação da Lei nº42/2016, de 28 de dezembro, foi introduzida uma taxa adicional de IMI, para as pessoas coletivas, sobre os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos (exceto os classificados como “comerciais, industriais ou para serviços).

A liquidação deste imposto é efetuada em setembro, com referência aos valores constantes nas matrizes a 1 de janeiro de cada ano.

### **12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo**

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% (zero vírgula zero um dois cinco por cento) da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante o período de referência foram os seguintes:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<u>Pagos em Portugal</u>		
Imposto s/ o rendimento	-	119.955
Impostos indiretos		
Imposto de Selo s/ Empréstimos	-	-
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	147.578	125.417
Imposto Selo (Verba 29)	121.269	104.916
Imposto Selo (Verba 17 3 4)	103.544	88.981
Imposto Selo (Verba 2)	-	12.950
<u>Pagos no Estrangeiro</u>		
Imposto s/ o rendimento		
Retenção na Fonte	373	-
Impostos indirectos		
Imposto de Selo s/ contratos de arrendamento	79.341	-
	<u>452.105</u>	<u>452.219</u>

### **13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS**

A 31 de dezembro de 2022 o fundo apresentava as seguintes responsabilidades:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<u>Operações a prazo sobre imóveis</u>		
Contratos de Promessa Compra e Venda		
Loja Santo André	-	300.000
	-	300.000
<u>Valores cedidos em garantia - Hipotecas</u>		
Loja Alvor	292.950	-
Loja Expo Norte	859.400	-
Santo André	261.400	-
Oliveira ao Carmo 1 e 3	5.465.000	-
Eborim 16-18	7.182.000	-
Eborim 16 e 18	16.814.050	-
Urbo Business Centre	48.949.400	-
Dom Luís I 28	29.333.350	-
Boavista Office Centre	27.082.650	-
Loja Liberdade 266	12.513.200	-
	<u>148.753.400</u>	<u>-</u>
<u>Valores recebidos em garantia</u>		
Urbo Business Centre	1.858.461	1.858.461
Dom Luís I 28	2.206.973	2.206.973
Boavista Office Centre	450.045	450.045
Ivens 12-16	1.614.053	-
Gaia Shopping	63.091	-
Gonçalo Cristóvão 216	2.675.825	-
Edifício Trianon	342.381	-
Can Fatjo dels Aurons 1	262.500	-
	<u>9.473.329</u>	<u>4.515.480</u>
	<u>158.226.729</u>	<u>4.815.480</u>

A 31 de dezembro de 2022, o fundo não tem processos judiciais em curso.

A 31 de dezembro de 2022, 10 dos 17 imóveis detidos pelo Fundo encontram-se hipotecados, a favor da Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD), como garantia do empréstimo obtido junto desta entidade (nota 16).

#### **14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO**

No período de referência estas rubricas tinham a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Devedores por rendas vencidas	144.478	337.060
Outras Contas de Devedores	749.330	9.962
	<u>893.808</u>	<u>347.021</u>

#### **15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do ativo têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Acréscimos de proveitos		
Rendas a receber	1.605.000	860.359
Diferimentos		
Despesas com custo diferido	602.938	8.387
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Valores activos	91.335	1.212
	<u>2.299.273</u>	<u>869.957</u>

De acordo com o contrato de Arrendamento celebrado a 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo IMOFID e o inquilino do imóvel António Serpa 13, foi estabelecido um período de carência de 24 meses, entre janeiro de 2021 a janeiro de 2023, pelo que o valor das mesmas está a ser registado na rubrica “Rendas a receber”.

A rubrica de “Despesas com custo Diferido” corresponde, maioritariamente, às despesas diferidas com seguros, condomínio corrente e comissões inerentes ao contrato de crédito. A variação verificada no período em análise está relacionada fundamentalmente pelo diferimento da comissão suportada com o Contrato de Crédito no valor de 577.356 euros.

## 16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Taxa de supervisão	6.631	-
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	632.529	275.282
Empréstimos Não Titulados		
Caixa Geral de Depósitos	49.369.457	-
	<u>50.008.617</u>	<u>275.282</u>

A rubrica de “Outros valores a pagar” corresponde a faturas de fornecedores por liquidar, IVA a pagar e impostos sobre o rendimento, nomeadamente retenção na fonte.

A 31 de dezembro de 2022, a rubrica “Empréstimos Não Titulados” no montante de 49.369.457 euros, refere-se integralmente ao financiamento bancário concedido pela Caixa Geral de Depósitos, S.A., a 22 de junho de 2022, para obtenção de liquidez.

Este financiamento tem associado uma hipoteca sobre dez imóveis detidos pelo Fundo, assim como os respetivos contratos de arrendamento cujos rendimentos se encontram consignados em benefício da CGD.

<u>Imóveis Hipotecados</u>	<u>31-12-2022</u>
Loja Alvor	292.950
Loja Expo Norte	859.400
Santo André	261.400
Oliveira ao Carmo 1 e 3	5.465.000
Eborim 16-18	7.182.000
Eborim 16 e 18	16.814.050
Urbo Business Centre	48.949.400
Dom Luís I 28	29.333.350
Boavista Office Cente	27.082.650
Loja Liberdade 266	12.513.200
	<u>148.753.400</u>

## 17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do passivo tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Acréscimo de custos		
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos contraídos	38.673	-
	<u>38.673</u>	<u>-</u>
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	152.164	195.649
Comissão de Depósito	16.544	14.918
Imposto de Selo (Verba 29)	31.992	29.319
Taxa de supervisão	6.655	6.099
	<u>207.355</u>	<u>245.985</u>
Outros custos a pagar		
Água	50	400
Electricidade	553	458
Seguros	23.232	1.644
Condomínio	439.651	98.175
Instalações Eléctricas	755	755
Elevadores	3.813	5.338
Conservação	48.147	-
Auditoria	1.230	-
Honorários Advogados	4.163	5.000
Honorários Engenharia / Arquitectura	20.074	-
Honorários Property management	16.925	-
Honorários Diversos	72.011	903
Taxas e Licenças	9.037	7.578
Estudos e Projectos	4.059	-
Diversos	9.106	34.127
Comissões Diversas	-	22.830
IMI	147.602	125.959
Imposto Selo sobre comissões (Verba 17 3 4)	6.748	8.423
	<u>807.157</u>	<u>311.590</u>
	<u>1.053.184</u>	<u>557.575</u>
Receitas com o Provento Diferido	<u>1.943.671</u>	<u>1.250.812</u>
Outros Acréscimos e Diferimentos	<u>-</u>	<u>36</u>
<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO</b>	<u><b>2.996.856</b></u>	<u><b>1.808.423</b></u>

A rubrica de “Receitas com o Provento Diferido” corresponde ao montante das rendas adiantadas relativas ao mês de dezembro de 2022, a cauções aos contratos de arrendamento e a um ano de rendas pagas antecipadamente pelo inquilino do imóvel “Dom Luís I 28”, conforme estabelecido no contrato de aquisição do mesmo. A variação verificada no período em análise está relacionada fundamentalmente com a emissão das rendas adiantadas aos inquilinos dos novos imóveis adquiridos “Dom Luís I 28” e “Gaia Shopping”.

A variação verificada no período em análise, nos “Outros custos a pagar”, está relacionada maioritariamente, com despesas associadas aos novos imóveis adquiridos em Espanha, “Edifício Trianon” e “Can Fatjo dels Aurons 1”.

## 18. COMISSÕES

A 31 de dezembro de 2022 e 2021 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Comissões e taxas		
Em activos imobiliários	-	96.709
	<u>-</u>	<u>96.709</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	2.383.633	2.066.918
Comissão de depositário	186.694	157.603
Taxa de supervisão	76.980	64.426
Outras	<u>244.962</u>	<u>346.038</u>
	<u>2.892.269</u>	<u>2.634.984</u>
	<u>2.892.269</u>	<u>2.731.693</u>

## 19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Água	2.135	406
Electricidade	14.749	361
Seguros	154.981	96.277
Condomínio	1.032.589	387.924
Conservação	120.258	-
Reparação	11.979	55.121
Vigilância e Segurança	2.347	3.057
Auditoria	17.835	16.605
Avaliação dos Activos Imobiliário	74.594	55.160
Instalações Elétricas	4.400	4.566
Elevadores	-	25.697
Outros	<u>436.601</u>	<u>209.707</u>
	<u>1.872.469</u>	<u>854.881</u>

A rubrica de “Outros” corresponde, maioritariamente, a custos relativos a registos e notariado, estudos e projetos, honorários de advogados, engenharia e honorários diversos, sobretudo, no âmbito dos novos imóveis adquiridos em Espanha.

## 20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

A 31 de dezembro de 2022 e 2021, a rubrica de “Juros e custos equiparados”, tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos não titulados - CGD	578.338	-
	<u>578.338</u>	<u>-</u>

## **21. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES**

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica de “Outras Perdas Correntes” ascendia a 59 euros.

## **22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS**

A 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Custos e Perdas Eventuais		
Outras Perdas Eventuais	-	275
	<u>-</u>	<u>275</u>

## **23. RENDIMENTOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS**

No período em análise, o fundo obteve os seguintes rendimentos em ativos imobiliários:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
Rendas	12.705.105	7.489.882
Débito Despesas Gerais	1.057.743	383.966
	<u>13.762.848</u>	<u>7.873.849</u>

O valor de 1.057.743 euros registado na rubrica “Débito Despesas Gerais” refere-se ao débito de despesas comuns dos imóveis “Urbo”, “Edifício Boavista Office Center”, “Loja Gaia Shopping” e “Edifício Trianon”.

A 31 de dezembro de 2022 encontram-se arrendados 16 dos 17 imóveis em carteira, correspondendo a um total de 28 contratos de arrendamento em vigor.

## **24. OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “Outros Proveitos e Ganhos Correntes” tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	549	31
	<u>549</u>	<u>31</u>



## **25. OUTROS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Outros Proveitos e Ganhos Eventuais	36	195
	<u>36</u>	<u>195</u>

## **26. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS**

No período findo em 31 de dezembro de 2022, foram suportados honorários de auditoria que ascendem a 16.605 euros incluindo imposto sobre o valor acrescentado.

## **27. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA**

Dando cumprimento ao exigido do n.º 2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2022 suportadas pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo (VLGF) em 31 dezembro de 2022:

	Remuneração Fixa	Remuneração variável	Remuneração Total	Número de colaboradores	
				Remunerados	Não remunerados
Órgãos Sociais	518.446	147.754	666.200	5	-
Colaboradores	589.635	57.703	647.338	15	-
	<u>1.108.081</u>	<u>205.457</u>	<u>1.313.538</u>	<u>20</u>	<u>-</u>

## **28. EVENTOS SUBSEQUENTES**

No dia 11 de janeiro de 2023 foi celebrada a escritura de venda do imóvel “Santo André” pelo valor de 280.000 euros.

Em 07 de fevereiro de 2023 foi celebrada a escritura de venda do imóvel “Eborim 2-14” pelo valor de 1.320.000 euros.

À data de aprovação das demonstrações financeiras, o Fundo não tem conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes a divulgar com impacto nas demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

## **29. FACTOS RELEVANTES (GUERRA E PANDEMIA COVID-19)**

Atualmente, é do conhecimento geral que a economia europeia passou a estar sob o efeito simultâneo de dois choques de abrangência internacional. A invasão da Ucrânia pela Rússia veio amplificar os efeitos da pandemia de COVID-19, aumentando a incerteza e a recuperação da atividade económica. Para o efeito, a Administração da sociedade gestora do Fundo está a

acompanhar o desenrolar destes acontecimentos e implementará todas as medidas que venham a ser necessárias por forma a minorar os efeitos negativos no património do Fundo.

Na sequência do surto pandémico Covid-19, decretado pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia, ativando o seu plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida em regime de teletrabalho.

O ano de 2022 ficou ainda marcado pela invasão da Ucrânia pela Rússia que, inevitavelmente, veio amplificar os efeitos da pandemia de COVID-19. A economia europeia passou a estar sob o efeito simultâneo de dois choques de abrangência internacional.

Os impactos macroeconómicos do surto pandémico, da guerra na Ucrânia, bem como da subida da inflação e mais recentemente das taxas de juro, têm mostrado perdas significativas nos mercados globais que podem afetar a qualidade ou os rendimentos dos ativos de crédito e dos ativos de investimento do fundo.

A Sociedade Gestora tem vindo a implementar seriamente o Plano de Contingência emitido pela Direção Geral de Saúde (DGS) e todas as indicações das autoridades estatais e regulatórias, de forma a atenuar a contaminação de COVID-19, mantendo ainda uma posição defensiva e adotando estratégias de gestão e controlo interno de forma a minimizar os impactos provenientes da Guerra na Ucrânia.

A Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução destas duas ocorrências, avaliando e agindo ativamente aos seus impactos na posição financeira e nos resultados do Fundo.

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID** (o “OIC”), gerido pela Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 308 942 213 euros e um total de capital do OIC de 255 936 741 euros, incluindo um resultado líquido de 14 428 828 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID, em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

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

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, na sua redação atual, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 9 de março de 2023



---

Gonçalo Raposo da Cruz  
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)  
em representação de BDO & Associados - SROC