



Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID

Relatório e Contas 2023

Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
Sede: Largo do Chiado nº8 1º Andar, 1249-125 Lisboa
Capital Social : EUR 1.500.000
NIPC e Matricula 514 757 892, na CRC Lisboa

Ex.^{mos} Participantes,

Nos termos do nº1 do artigo 92.º do RGA e no disposto no Regulamento de Gestão, submetemos à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo a 31 de dezembro de 2023 do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (adiante designado por “IMOFID” ou “Fundo”).

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

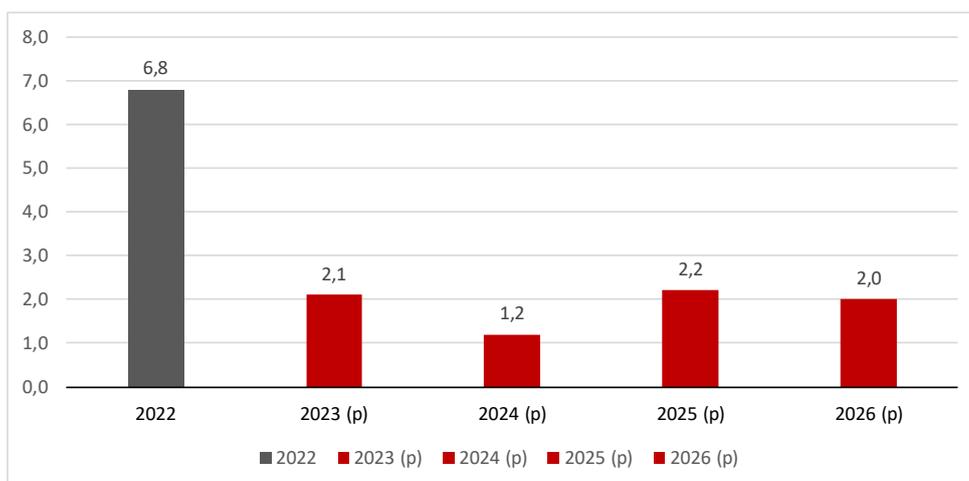
O ano de 2023 ficou marcado por um abrandamento da atividade económica mundial, tendo-se, simultaneamente, verificado uma diminuição gradual da inflação, devido a políticas monetárias mais restritivas e à normalização dos preços das matérias-primas. Os efeitos a longo-prazo da pandemia COVID-19, o persistente conflito entre a Rússia e a Ucrânia, o aumento das taxas de juro e a crescente fragmentação geoeconómica potenciaram este abrandamento.

Neste sentido, prevê-se um crescimento global de 3,0% em 2023, traduzindo-se assim num decréscimo de 0,5 p.p. face ao registado em 2022 e posicionando-se abaixo da média histórica.

Após o forte aumento da inflação em 2022, verificou-se um abrandamento em 2023 e é expectável que a mesma possa vir a reduzir nos próximos anos, refletindo políticas monetárias orientadas para a reposição da estabilidade dos preços. Contudo, choques climáticos e geopolíticos podem afetar os preços dos alimentos e da energia, potenciando assim a já referida fragmentação geoeconómica que poderá restringir o fluxo de matérias-primas nos mercados.

Em Portugal, o crescimento económico foi perdendo dinamismo ao longo do ano de 2023, à medida que se fizeram sentir os efeitos cumulativos da inflação, o abrandamento na atividade dos principais parceiros comerciais e a maior restritividade das políticas monetárias, que implicou um agravamento das condições financeiras na área do euro e em Portugal.

I - Produto Interno Bruto (PIB) | Variação anual, em percentagem



(p) Projetado

II - Projeção do Banco de Portugal 2023-2026 | Taxa de variação anual, em percentagem

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

Fonte: Banco de Portugal e INE

(p) Projetado

Dado este contexto difícil, o PIB português registou um crescimento de apenas 2,1% em 2023, abaixo do ritmo de 6,8% verificado em 2022. Por sua vez, a inflação apresentou uma redução face ao ano passado, passando de 8,1% em 2022 para 5,3% em 2023, em resultado da moderação dos preços internacionais e da moderação da procura decorrente da subida das taxas de juro. Por sua vez, a taxa de desemprego registou um aumento de 0,4pp face a 2022, fixando-se nos 6,5% em 2023.

MERCADO IMOBILIÁRIO

Em 2023, registou-se um declínio significativo no volume de investimento imobiliário em Portugal, motivado pelo aumento acentuado das taxas de juro e pela turbulência geopolítica mundial, que afeta as economias e os mercados. Neste contexto, os rendimentos expandiram-se e a incerteza geral fez com que os investidores adotassem uma política de investimento mais conservadora ao longo do ano.

De acordo com os dados divulgados pela Cushman & Wakefield, a atividade de investimento imobiliário comercial registou um abrandamento ao longo de 2023, tendo-se registado uma quebra expressiva de cerca de 42% face ao ano anterior, ainda assim em linha com outros mercados europeus. Dada a menor disponibilidade do capital estrangeiro, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

De acordo com a mesma fonte, as taxas de rentabilidade refletiram a exigência de maior retorno por parte dos investidores, com aumentos transversais nos principais setores do mercado imobiliário comercial face a 2022, nomeadamente entre os 25 e 75 pontos base. Deste modo, no final de 2023, as yields prime corrigiram em alta para os 5,00% em escritórios, 4,75% no comércio de rua, 6,50% em centros comerciais e 5,75% em logística.

Para o ano de 2024, as expectativas são cautelosas uma vez que a maioria dos desafios permanece: a incerteza macroeconómica, os dois conflitos entre a Ucrânia e a Rússia e Israel e o Hamas, e a instabilidade política de vários países incluindo Portugal continuam a gerar alguma instabilidade e incerteza.

De acordo com as previsões da JLL, prevê-se que 2024 seja um ano desafiante para o mercado imobiliário e que o volume de investimento seja modesto quando comparado com anos anteriores.

No mercado ocupacional, e de acordo com a mesma fonte, prevê-se que a procura tende a focar-se cada vez mais em escritórios de qualidade e conformes com os critérios ESG.

Sobre o tema da Sustentabilidade, reforça também a Cushman & Wakefield, que de uma forma transversal a todos os setores, existe um maior enfoque no mercado na qualidade e sobretudo na sustentabilidade. Existem já evidências da disponibilidade de inquilinos e investidores na procura por ativos mais sustentáveis, em prol de todos os outros. Muitos proprietários institucionais que têm exigências ESG muito fortes quanto à composição dos seus portfólios veem-se neste momento confrontados com vicissitudes relacionadas com alguns edifícios mais obsoletos: a dúvida entre investir fortemente na sua descarbonização (sem garantias de que a valorização acrescida justifique o custo) ou reconverter esses imóveis para outros usos mais adequados às necessidades do imobiliário de hoje.

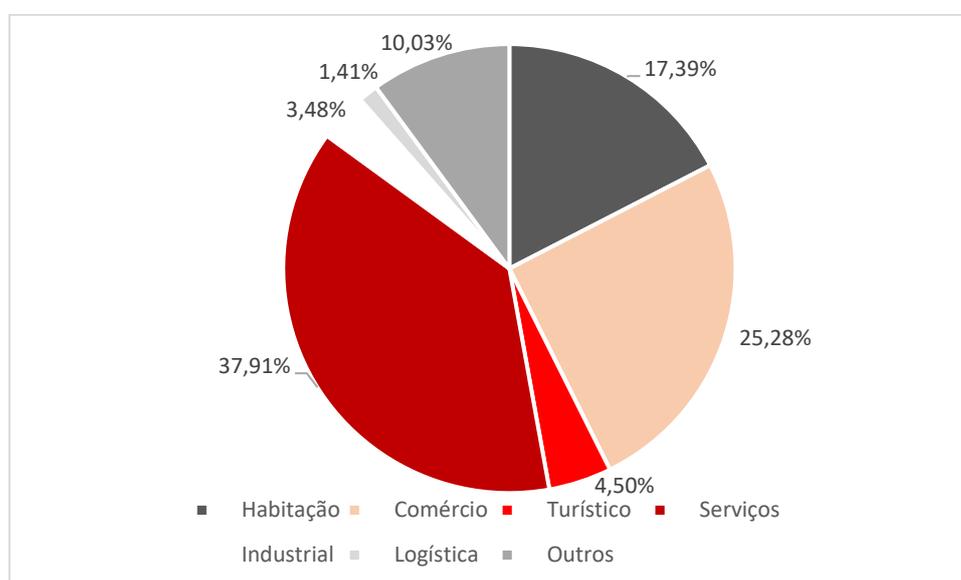
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2023, 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 14.473,8 milhões de euros, mais 2.447,1 milhões de euros face a 31 de dezembro de 2022, traduzindo-se num aumento de cerca de 20,35%.

A categoria de fundos com maior valor sob gestão continua a ser a dos fundos fechados, tendo atingindo 10.012,7 milhões de euros em 31 de dezembro de 2023, comparado com os 4.461,1 milhões de euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2023 o número de fundos de investimento imobiliários em atividade aumentou para 265, comparativamente com os 214 em atividade no final do ano de 2022.

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 37,91% ao sector de Serviços, 25,28% ao sector de Comércio e 17,39% ao sector da Habitação.



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

Fonte: CMVM - Estatística periódica dos F.I.I. - dezembro de 2023

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”).

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

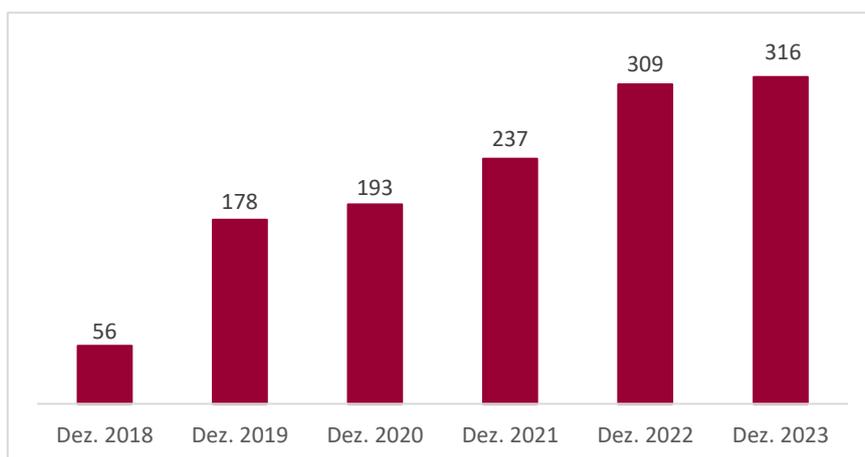
de efeitos no dia 04 de maio de 2020. A partir desta data, o IMOFID passou a ter uma duração ilimitada.

A 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía um total de capital subscrito igual a 240.032.509 euros, correspondente a 5.371.572 unidades de participação.

ACTIVIDADE DO FUNDO

Em 2023, a instabilidade geopolítica decorrente da guerra na Ucrânia, e mais recentemente do conflito israelo-palestino, bem como os impactos macroeconómicos do aumento da inflação e da subida das taxas de juro, continuam a manifestar-se no mercado imobiliário.

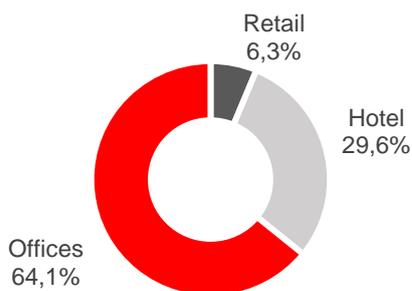
Neste contexto de instabilidade, a FSG focou-se na gestão do portfólio atual do IMOFID após um período de elevado ritmo de investimento em 2022 (ano em que o Fundo adquiriu quatro imóveis). Durante o exercício de 2023, manteve-se a estratégia de alienação de imóveis considerados não estratégicos, tendo o Fundo alienado durante esse período dois imóveis. Adicionalmente verificou-se o início de iniciativas de gestão em alguns imóveis com frações devolutas, nomeadamente através de um programa de investimento para reposicionamento do imóvel Trianon e uma obra de separação em duas unidades de locação da Loja da Avenida da Liberdade. Salienta-se, igualmente, que ao nível das medidas de melhoria da eficiência energética do portfólio destaca-se a colocação de painéis fotovoltaicos no edifício Dom Luís 28.



Evolução Total Ativo do IMOFID (2018-2023) – valores em milhões de euros

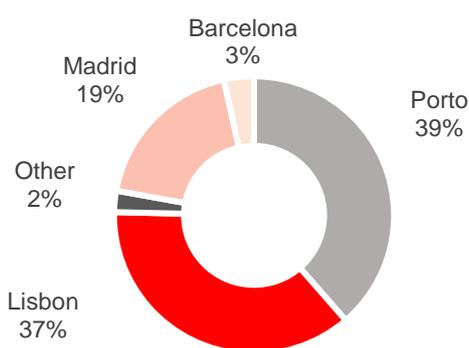
A 31 de dezembro de 2023, o património imobiliário do Fundo era composto por 15 imóveis, avaliados em 302.637.950 euros. A distribuição deste valor pelos sectores de atividade compreendia cerca de 64% em Escritórios; 6% em Comércio; e 30% em Hotéis.

Com a alienação em 2023 do único imóvel de Habitação/Residencial, o Fundo deixou de ter qualquer exposição ao sector.



Património Imobiliário do IMOFID | Distribuição por Sector

Em termos geográficos, no final de 2023, a carteira de imóveis do IMOFID encontrava-se distribuída sobretudo em quatro grandes áreas (Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona) que representam cerca de 97,5% do património imobiliário, sendo que a percentagem remanescente se encontra localizada em outras regiões em Portugal. A nível individual, Lisboa representa cerca de 37%, o Grande Porto com 39%, Madrid em 19% e Barcelona 3%.



Património Imobiliário do IMOFID | Distribuição por Geografia

A 31 de dezembro de 2023, 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 10,2 anos; considerando as opções de renúncia por

parte dos arrendatários, o prazo médio de arrendamento mínimo do portefólio fixa-se em cerca 8,7 anos.

Ao nível da concentração por inquilino, verifica-se que à data de 31.12.2023, 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 2023, o portefólio imobiliário apresenta uma taxa de desocupação global de 5,4% (cálculo efetuado através de Unidades de Locação). Por sua vez, a taxa de ocupação por segmento correspondia no retalho a 75%, em hotéis a 100% e em escritórios a 94%.

Para a taxa de desocupação contribuem em particular a Loja da Avenida da Liberdade, e algumas frações de escritórios, cujo a maioria se encontra no imóvel referido supra que iniciou um processo de reposicionamento em 2023.

A 31 de dezembro de 2023, o montante das dívidas a receber ascendia a 162.247 euros, em que 156.104 Euros são relativos ao incumprimento de um inquilino que se encontra em fase de litígio (estando esta dívida totalmente provisionada) (que representava cerca de 1,6% do rendimento anual do Fundo), e os restantes 6.143 Euros são relativos a dois inquilinos, cuja dívida é inferior a um mês.

No exercício de 2023 verificou-se um saldo global líquido de mais/menos-valias em ativos imobiliários de 1.672.589 euros, sendo que numa base comparável a valorização dos ativos imobiliários foi de proximamente 0,6%.

AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

Em 31 de dezembro de 2023, o IMOFID apresentava um Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) de 265.923.648 euros. O seu Ativo Total ascendia os 316.187.329 euros, dos quais 302.819.266 euros correspondem aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente, a disponibilidades.

O Fundo em 31 de dezembro de 2023 apresenta um passivo bancário no montante de 47.551.077 euros verificando-se um rácio de *loan-to-value* do Fundo no final do referido exercício de aproximadamente 15,04%.

A 31 de dezembro de 2023, os proveitos do IMOFID atingiram os 24.130.221 euros, sendo que 16.760.643 euros correspondem ao montante dos rendimentos prediais (rendas de ativos imobiliários) e 7.236.850 euros corresponde ao valor do proveito em ativos imobiliários derivados

da diferença positiva das reavaliações ocorridas durante o ano de 2023. Os custos suportados atingiram os 14.142.039 euros, dos quais 5.364.161 euros correspondem ao valor do custo em ativos imobiliários derivados da diferença negativa das reavaliações ocorridas durante o ano de 2023. Tendo apurado, nesta data, um Resultado Líquido de 9.988.182 euros.

INFORMAÇÃO SOBRE A VALORIZAÇÃO DO ATIVO DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2023, os ativos imobiliários do IMOFID ascendiam 302.819.266 euros, não existindo ativos financeiros ou de outras naturezas distintas.

Os ativos imobiliários são avaliados nos termos da legislação aplicável, sendo avaliados 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. A partir de 01 de janeiro de 2024 é aplicado o RRG (Regulamento nº7/2023 da CMVM).

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 nos termos da legislação aplicável, 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
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%
2023	265.923.648 €	5.371.572	49,5057 €	4,04%*

* Rendibilidade calculada com referência a 29-12-2023 (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

	2019	2020	2021	2022	2023
PROVEITOS	4.134.865	7.937.111	13.374.946	25.544.056	24.130.221
CUSTOS	2.385.872	7.556.819	6.446.245	11.115.228	14.142.039
RESULTADO LÍQUIDO	1.748.993	380.292	6.928.701	14.428.828	9.988.182

Valores em euros

DISCRIMINAÇÃO DE ALGUNS CUSTOS SUPORTADOS	2019	2020	2021	2022	2023
IMPOSTOS	187.544	300.463	452.219	452.105	402.000
COMISSÃO DE GESTÃO	729.663	1.809.591	2.066.918	2.383.633	2.358.329
COMISSÃO DE DEPÓSITO	88.670	122.634	157.603	186.694	198.865
TAXA DE SUPERVISÃO	23.820	56.404	64.426	76.980	81.447
AUDITORIA	8.487	17.651	16.605	17.835	17.528

EVENTOS SUBSEQUENTES

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 2023.

Lisboa, 27 de fevereiro 2024

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Montantes expressos em Euros)

DESIGNAÇÃO	NOTAS	ACTIVO					PASSIVO				
		31-12-2023			31-12-2022		DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			31-12-2023	31-12-2022	
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS											
Terrenos		-	-	-	-	-	Unidades de Participação	2	267.932.937	267.934.134	
Construções	1 e 3	295.332.884	15.094.986	(7.789.921)	302.637.950	301.576.550	Variações Patrimoniais	2	(27.900.428)	(27.900.350)	
Direitos		-	-	-	-	-	Resultados Transitados	2	15.902.957	1.474.128	
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	Resultados Distribuídos		-	-	
Outros ativos	1	181.316	-	-	181.316	-	Resultados Líquidos do Período	2	9.988.182	14.428.828	
TOTAL ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		295.514.200	15.094.986	(7.789.921)	302.819.266	301.576.550	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		265.923.648	255.936.741	
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES											
OBRIGAÇÕES											
Títulos da Dívida Pública		-	-	-	-	-					
Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-					
Obrigações diversas		-	-	-	-	-					
Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
Unidades de Participação		-	-	-	-	-	Ajustamentos de dívidas a receber	11	167.203	-	
Outros títulos		-	-	-	-	-	Provisões Acumuladas		-	-	
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		167.203	-	
CONTAS DE TERCEIROS											
Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS				
Devedores por rendas vencidas	8 e 14	162.247	-	-	162.247	144.478	Resgates a Pagar a Participantes		-	-	
Outras Contas de Devedores	8 e 14	847.387	-	-	847.387	749.330	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-	
TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.009.634	-	-	1.009.634	893.807	Comissões e outros encargos a Pagar	16	6.903	6.631	
DISPONIBILIDADES							Outras Contas de Credores	16	548.040	632.529	
Caixa		-	-	-	-	-	Empréstimos Titulados		-	-	
Depósitos à ordem	7	4.446.980	-	-	4.446.980	4.172.583	Empréstimos Não Titulados	10 e 16	47.551.077	49.369.457	
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	5.000.000	-	-	5.000.000	-	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-	
Certificados de depósito		-	-	-	-	-	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		48.106.020	50.008.617	
Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		9.446.980	-	-	9.446.980	4.172.583					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
Acréscimos de proventos	15	2.283.651	-	-	2.283.651	1.605.000	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
Despesas com custo diferido	15	577.551	-	-	577.551	602.938	Acréscimos de Custos	17	671.621	1.053.184	
Outros acréscimos e diferimentos	15	50.246	-	-	50.246	91.335	Receitas com Provento Diferido	17	1.318.838	1.943.671	
Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		2.911.448	-	-	2.911.448	2.299.273	Contas Transitórias Passivas		-	-	
							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		1.990.459	2.996.856	
TOTAL DO ACTIVO		308.882.263	15.094.986	(7.789.921)	316.187.329	308.942.213	TOTAL DO PASSIVO		50.263.681	53.005.472	
							TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		316.187.329	308.942.213	
Total do Nº de Unidades de Participação	2				5.371.572	5.371.596	Valor Unitário da Unidade de Participação	2	49,5057	47,6463	

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2023	31-12-2022	DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2023	31-12-2022
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes	20	2.288.627	578.338	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	Outros, de Operações Correntes	24	86.796	-
COMISSÕES				De Operações Extrapatrimoniais		-	-
Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
Em Activos Imobiliários	18	380.404	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Outras, de Operações Correntes	18	2.699.583	2.892.269	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	5.364.161	5.319.988	Em Activos Imobiliários	1	7.236.850	11.780.624
Outros, em Operações Correntes		-	-	Outros, em Operações Correntes		-	-
Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	Em Operações Extrapatrimoniais	1	7	-
IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
Impostos sobre o rendimento	12	4.829	373	De Ajustamentos de dívidas a receber	11	45.882	-
Impostos Indirectos	12	397.171	451.732	De Provisões para Encargos		-	-
Outros impostos		-	-	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	23	16.760.643	13.762.848
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	25	43	549
Ajustamentos de dívidas a receber	11	213.085	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		24.130.220	25.544.021
Provisões para Encargos		-	-				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	2.634.109	1.872.469	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	21	4.607	59	Recuperação de Incobráveis		-	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		13.986.575	11.115.228	Ganhos Extraordinários		-	-
				Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outros Ganhos Eventuais	26	1	36
Valores Incobráveis		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		1	36
Perdas extraordinárias		-	-				
Perdas de exercícios anteriores	22	155.463	-	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)			
Outras perdas eventuais		-	-	TOTAL			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		155.463	-				
				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	2	9.988.182	14.428.828	TOTAL		24.130.221	25.544.056
TOTAL		24.130.221	25.544.056				
Resultados da Carteira de Títulos		-	-	Resultados Eventuais		(155.463)	36
Resultados de Activos Imobiliários		15.618.819	18.351.014	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		9.993.011	14.429.201
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	Resultados Líquidos do Período		9.988.182	14.428.828
Resultados Correntes		10.143.644	14.428.793				

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	31-12-2023	31-12-2022
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação	2	3.019	6.954.895
Pagamentos			
Resgates / Reembolsos de unidades de participação		(4.294)	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	(4.294)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		(1.275)	6.954.895
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIO			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários		1.600.000	-
Rendimento de ativos imobiliários		17.230.944	15.407.718
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários		-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	18.830.944
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários		-	(100.950.000)
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(5.592.217)	(1.159.507)
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários		-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(375)	(5.592.592)
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		13.238.351	(88.449.855)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários		70.958	-
Reembolso de impostos e taxas		-	-
Financiamentos		-	56.212.646
Outros recebimentos correntes		-	70.958
Pagamentos			
Comissão de gestão		(2.393.037)	(2.524.883)
Comissão de depósito		(206.128)	(192.522)
Impostos e taxas		(1.151.099)	(4.980.045)
Taxa supervisão		(80.916)	(75.232)
Financiamentos		(1.818.379)	(6.843.190)
Juros de financiamento		(2.267.364)	(539.665)
Outros pagamentos correntes		(116.715)	(8.033.637)
Fluxo das operações de gestão corrente		(7.962.679)	40.063.605
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
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		-	-
Fluxo das operações eventuais		-	-
Saldo dos fluxos monetários do período		5.274.398	(41.431.355)
Disponibilidades no início do período	7	4.172.583	45.603.938
Disponibilidades no fim do período	7	9.446.980	4.172.583

CONTABILISTA CERTIFICADO
CC 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

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 da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril.

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 0,5%.

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 2023 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 n.º 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.

A partir de 1 de janeiro de 2024, é aplicado o RRG (Regulamento nº7/2023 da CMVM).

De acordo com o disposto no Prospeto do fundo e na demais legislação aplicável, está estabelecido 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-23				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Médias dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Edifício Trianon	59.427.026	(2.843.126)	56.583.900	56.583.900	-
Can Fatjo dels Aurons 1	10.467.407	593	10.468.000	10.468.000	-
Eborim 16 e 18	7.204.215	(28.715)	7.175.500	7.175.500	-
Loja Alvor	606.026	(300.526)	305.500	305.500	-
António Serpa 13	10.594.766	5.072.234	15.667.000	15.667.000	-
Dom Luís I 28	26.817.410	3.866.840	30.684.250	30.684.250	-
Loja Expo Norte	848.502	84.998	933.500	933.500	-
Oliveira ao Carmo 1 e 3	4.641.517	1.194.483	5.836.000	5.836.000	-
Ivens 12-16	30.720.713	507.287	31.228.000	31.228.000	-
Infante D. Henrique 26	16.563.685	861.315	17.425.000	17.425.000	-
Urbo Business Centre	49.382.057	358.443	49.740.500	49.740.500	-
Boavista Office Center	27.825.878	1.401.622	29.227.500	29.227.500	-
Gonçalo Cristóvão 216	28.267.732	1.332.768	29.600.500	29.600.500	-
Loja Gaia Shopping	7.925.548	414.402	8.339.950	8.339.950	-
Loja Liberdade 266	14.040.405	(4.617.555)	9.422.850	9.422.850	-
	295.332.884	7.305.066	302.637.950	302.637.950	-

Os ativos imobiliários estão registados pelo valor da média das duas avaliações obtidas pelos peritos avaliadores, nos termos na legislação aplicável.

A 11 de janeiro de 2023, foi celebrada a escritura de venda da loja de “Santo André” pelo valor de 280.000 euros.

A 7 de fevereiro de 2023, foi celebrada a escritura de venda do imóvel “Ebroim 2-14”, pelo valor de 1.320.000 euros.

Durante o exercício de 2023 foram registados, na conta “35 - Outros ativos”, faturas que serão capitalizadas no imóvel “Edifício Trianon”, aquando da obtenção de novos relatórios de avaliação. Estas faturas encontram-se no âmbito das obras de reabilitação que se encontram a ocorrer no edifício.

A 31 de dezembro de 2023, foram reconhecidos ganhos em operações financeiras, decorrentes de operações cambiais, e ganhos e perdas em ativos imobiliários, decorrentes de reavaliações e alienações, como se segue:

	31-12-2023	31-12-2022
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários		
Ganhos na Alienação Imóveis	200.100	-
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	7.036.750	11.780.624
Operações cambiais	7	-
	7.236.857	11.780.624
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários		
Perdas na Alienação Imóveis	-	-
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	(5.364.161)	(5.319.988)
	(5.364.161)	(5.319.988)
	1.872.696	6.460.636

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 2023, o capital do fundo apresentou as seguintes variações:

	No início 31-12-2022	Subscrição	Resgates	Resultados distribuidos	Outros	Resultados do período	No fim 31-12-2023
Valor base	267.934.134	3.142	(4.340)	-	-	-	267.932.937
Dif. Em subs. Resgates	(27.900.350)	(123)	46	-	-	-	(27.900.428)
Resultados acumulados	1.474.128	-	-	-	14.428.828	-	15.902.957
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	14.428.828	-	-	-	(14.428.828)	9.988.182	9.988.182
	255.936.741	3.019	(4.294)	-	-	9.988.182	265.923.648
Número de unidades de participação	5.371.596	63	87	-	-	-	5.371.572
Valor da unidade de participação	47,6463	47,9214	(49,3543)	-	-	-	49,5057

No exercício de 2023, ocorreram as seguintes subscrições e resgates de capital:

Subscrições de Up's				Resgates de Up's			
Data Subscrição	Nº Up's	Valor Unitário	Valor Total	Data Resgate	Nº Up's	Valor Unitário	Valor Total
13-01-2023	41	47,6864	1.955	16-11-2023	87	49,3543	4.294
09-06-2023	22	48,3595	1.064				
						Total	4.294
		Total	3.019				

No dia 22 de setembro de 2023, o fundo recebeu um pedido de resgate de 100 UP's, que será processado ao valor da unidade de participação do dia 15 de maio de 2024, com liquidação no dia 20 do mesmo mês.

A 31 de dezembro de 2023 o fundo apresentava um total de 19 participantes.

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2023, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos:

	Município	Área (m2)	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	19.886	30-06-2022	59.427.026	01-10-2023	56.308.800	01-10-2023	56.859.000	56.583.900
Can Fatjo dels Aurons 1	Barcelona	3.242	08-07-2022	10.467.407	01-10-2023	10.396.000	01-10-2023	10.540.000	10.468.000
Eborim 16 e 18	Évora	6.836	27-12-2018	7.204.215	01-10-2023	7.011.000	01-10-2023	7.340.000	7.175.500
Loja Alvor	Portimão	109	19-01-2007	606.026	01-10-2023	300.000	01-10-2023	311.000	305.500
António Serpa 13	Lisboa	5.208	27-12-2018	10.594.766	01-10-2023	15.494.000	01-10-2023	15.840.000	15.667.000
Dom Luis I 28	Lisboa	11.523	30-12-2019	26.817.410	01-10-2023	29.739.500	01-10-2023	31.629.000	30.684.250
Loja Expo Norte	Lisboa	105	28-09-2007	399.111	01-10-2023	425.000	01-10-2023	454.800	439.900
Loja Expo Norte	Lisboa	118	28-09-2007	449.391	01-10-2023	475.000	01-10-2023	512.200	493.600
Oliveira ao Carmo 1 e 3	Lisboa	2.372	27-12-2018	4.641.517	01-10-2023	5.783.000	01-10-2023	5.889.000	5.836.000
Ivens 12-16	Lisboa	7.889	30-12-2021	30.720.713	01-10-2023	31.007.000	01-10-2023	31.449.000	31.228.000
Infante D. Henrique 26	Lisboa	7.621	27-12-2018	16.563.685	01-10-2023	17.264.000	01-10-2023	17.586.000	17.425.000
Urbo Business Centre	Matosinhos	15.709	26-12-2019	49.382.057	01-10-2023	49.459.000	01-10-2023	50.022.000	49.740.500
Boavista Office Centre	Porto	445	19-05-2021	1.578.655	01-10-2023	1.664.600	01-10-2023	1.670.000	1.667.300
Boavista Office Center	Porto	324	19-05-2021	1.151.092	01-10-2023	1.214.900	01-10-2023	1.217.000	1.215.950
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2023	2.091.500	01-10-2023	2.112.000	2.101.750
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2023	1.776.700	01-10-2023	1.800.000	1.788.350
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2023	2.091.500	01-10-2023	2.112.000	2.101.750
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2023	1.776.700	01-10-2023	1.800.000	1.788.350
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2023	2.091.500	01-10-2023	2.112.000	2.101.750
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2023	1.776.700	01-10-2023	1.800.000	1.788.350
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2023	2.091.500	01-10-2023	2.112.000	2.101.750
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2023	1.776.700	01-10-2023	1.800.000	1.788.350
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2023	2.091.500	01-10-2023	2.112.000	2.101.750
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2023	1.776.700	01-10-2023	1.800.000	1.788.350
Boavista Office Center	Porto	433	19-05-2021	1.542.975	01-10-2023	1.622.300	01-10-2023	1.626.000	1.624.150
Boavista Office Center	Porto	368	19-05-2021	1.312.996	01-10-2023	1.375.000	01-10-2023	1.384.000	1.379.500
Gonçalo Cristóvão 216	Porto	7.794	21-04-2022	28.267.732	01-10-2023	28.824.000	01-10-2023	30.377.000	29.600.500
Loja Gaia Shopping	Vila Nova de Gaia	3.378	04-02-2022	7.925.548	01-10-2023	7.897.900	01-10-2023	8.782.000	8.339.950
CC06 CONSTRUÇÕES ACABADAS - NÃO ARRENDADAS									
Loja Liberdade 266	Lisboa	1.228	29-06-2021	14.040.405	01-10-2023	9.275.700	01-10-2023	9.570.000	9.422.850
Sub Total				295.332.884		298.745.900		306.530.000	302.637.950

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos (continuação):

	Quantidade	Moeda	Preço	Data Aval.	Valor Aval.	Método	Juros	Valor Global
LIQUÍDEZ								
CC02 DEPÓSITOS À ORDEM								
PRT11200001-DO 1001 CGD 0.00%		EUR						2.845.109
PRT11200001-DO 1002 CGD		EUR						147.915
PRT11200001-DO 3001 BI		EUR						12.362
PRT11200001-DO 1003 CGD		EUR						1.319.456
ESP11200001-DO 4002		EUR						91.295
PRT11200001-DO 4001		EUR						30.844
CC04 - DEPÓSITOS A PRAZO								
PRT11200003-132.1DP Banco 2.65% 202304		EUR						2.012.950
PRT11200004-134.2DP Banco 3.6% 2023090		EUR						3.002.888
EMPRÉSTIMOS								
CC07 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS								
PRT11200008-33 CGD 1.7% 20220624 202906		EUR						(47.611.013)
VALORES A REGULARIZAR								
VALORES ATIVOS								
CC12 RENDAS EM DíVIDA								
Rendas em dívida		EUR						162.247
CC13 OUTROS								
Outros		EUR						3.924.313
VALORES PASSIVOS								
CC17 RECEBIMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS								
Recebimento por conta de Imóveis		EUR						(279.526)
CC18 RENDAS ADIANTADAS								
Rendas Adiantadas		EUR						(1.039.311)
CC19 OUTROS								
Outros		EUR						(1.333.831)
								(36.714.302)
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)								265.923.648
C - Informação relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação)								
								5.371.572

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 2023 foi o seguinte:

	31-12-2022	Aumentos	Reduções	31-12-2023
Numerário	-			-
Depósitos à Ordem	4.172.583			4.446.980
Depósitos a Prazo	-	16.600.000	11.600.000	5.000.000
	4.172.583	16.600.000	11.600.000	9.446.980

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD), no Banco Invest, S.A., no Banco Sabadell, S.A - Sucursal em Portugal e no Banco de Sabadell, S.A., Espanha.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha dois depósitos a prazo domiciliados no Banco Sabadell, S.A - Sucursal em Portugal, no montante de 5.000.000 euros, com vencimento em janeiro e março de 2024.

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2023 a rubrica de devedores por rendas vencidas e de outros devedores constantes no balanço era a seguinte:

IMÓVEL	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Urbo Business centre	157.370	11.099	168.468
Ivens 12-16	-	14.975	14.975
Edifício Trianon	4.878	10.161	15.039
Loja Gaia Shopping	-	145	145
Geral	-	811.007	811.007
	162.247	847.387	1.009.634

No decorrer do exercício de 2023, um dos inquilinos do edifício Urbo Business Centre entrou em insolvência, estando em incumprimento com o pagamento das rendas e sem perspetivas de regularização da dívida. A 31 de dezembro de 2023 encontra-se constituída uma provisão de rendas e encargos comuns no valor de 156.104 euros e 11.099 euros, respetivamente (nota 11).

Relativamente ao imóvel "Ivens 12-16", o valor de 14.975 euros diz respeito à refaturação da 3ª prestação de IMI, ao anterior proprietário, conforme cláusula 1.6 do documento complementar da escritura de compra e venda realizada no dia 30 de dezembro de 2021.

Os montantes refletidos na coluda “Outros devedores” do imóvel “Edifício Trianon” e “Urbo Business centre”, dizem respeito a despesas comuns do edifício, cujo custo é imputado aos inquilinos.

Relativamente ao imóvel “Loja Gaia Shopping”, o valor de 145 euros diz respeito a uma nota de crédito de fornecedor pendente de regularização.

O montante refletido na rubrica de “Outros devedores”, sem imóvel alocado, diz respeito aos montantes a receber do estado, nomeadamente em termos de IRC em Espanha e notas de créditos que se encontram pendentes de regularização, no valor de 810.479 euros e 528 euros, respetivamente.

10. GARANTIAS REAIS

A 31 de dezembro de 2023, os valores de Dívidas a Terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se da seguinte forma:

Rubrica do balanço	Valor	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos Não-Titulados	47.551.077	Hipoteca Imóvel - Loja Alvor	305.500
		Hipoteca Imóvel - Loja Expo Norte	933.500
		Hipoteca Imóvel - Oliveira ao Carmo 1 e 3	5.836.000
		Hipoteca Imóvel - Eborim 16 e 18	7.175.500
		Hipoteca Imóvel - Infante D. Henrique 26	17.425.000
		Hipoteca Imóvel - Urbo Business Centre	49.740.500
		Hipoteca Imóvel - Dom Luís I 28	30.684.250
		Hipoteca Imóvel - Boavista Office Cente	29.227.500
		Hipoteca Imóvel - Loja Liberdade 266	9.422.850
	<u>47.551.077</u>		<u>150.750.600</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.

Neste sentido, a 31 de dezembro de 2023, após a execução da garantia bancária no montante de 114.543 euros, foram realizadas provisões do fundo que se decompõem da seguinte forma:

	31-12-2022	Aumentos	Reduções	31-12-2023
Rendas Vencidas				
Urbo Business centre	-	200.301	(44.197)	156.104
Outros valores vencidos				
Urbo Business centre	-	12.783	(1.685)	11.099
	-	213.085	(45.882)	167.203

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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<u>Pagos em Portugal</u>		
Impostos indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	147.028	147.578
Imposto Selo (Verba 29)	130.559	121.269
Imposto Selo (Verba 17 3 4)	102.288	103.544
Imposto Selo (Verba 2)	15.421	-
<u>Pagos no Estrangeiro</u>		
Imposto s/ o rendimento		
Retenção na Fonte	4.829	373
Impostos indirectos		
IBI e VADO	1.876	-
Imposto de Selo s/ contratos de arrendamento	-	79.341
	<u>402.000</u>	<u>452.105</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

A 31 de dezembro de 2023 o fundo apresentava as seguintes responsabilidades:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<u>Valores cedidos em garantia - Hipotecas</u>		
Urbo Business Centre	49.740.500	48.949.400
Dom Luís I 28	30.684.250	29.333.350
Boavista Office Cente	29.227.500	27.082.650
Infante D. Henrique 26	17.425.000	16.814.050
Loja Liberdade 266	9.422.850	12.513.200
Eborim 16-18	7.175.500	7.182.000
Oliveira ao Carmo 1 e 3	5.836.000	5.465.000
Loja Expo Norte	933.500	859.400
Loja Alvor	305.500	292.950
Santo André	-	261.400
	<u>150.750.600</u>	<u>148.753.400</u>
<u>Valores recebidos em garantia</u>		
Gonçalo Cristóvão 216	2.553.431	2.675.825
Boavista Office Centre	2.233.377	450.045
Dom Luís I 28	2.206.973	2.206.973
The Ivens Hotel	1.614.053	1.614.053
Urbo Business Centre	1.531.191	1.858.461
Infante D. Henrique 26	900.000	-
António Serpa 13	450.000	-
Edifício Trianon	342.381	342.381
Can Fatjo dels Aurons 1	267.488	262.500
Gaia Shopping	69.636	63.091
	<u>12.168.530</u>	<u>9.473.329</u>
	<u>162.919.129</u>	<u>158.226.729</u>

A 31 de dezembro de 2023, o fundo não tem processos judiciais em curso.

A 31 de dezembro de 2023, 9 dos 15 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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Devedores por rendas vencidas	162.247	144.478
Outras Contas de Devedores	847.387	749.330
	<u>1.009.634</u>	<u>893.808</u>

A 31 de dezembro de 2023, as contas de terceiros do fundo, detalhada na nota 8 do presente relatório, era composta por valores em dívida relativos a rendas, Despesas Comuns e refaturações, no valor de 198.627 euros, assim como montantes a receber do estado, nomeadamente em termos de IRC e notas de créditos que se encontram pendentes de regularização, no valor de 811.007 euros.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do ativo têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Acréscimos de proveitos		
Rendas a receber		
António Serpa 13	1.620.000	1.605.000
Boavista Office Center	588.957	-
Edifício Trianon	22.415	-
Outros valores a receber		
Edifício Trianon	36.442	-
Juros de Depósitos a Prazo	15.838	-
	<u>2.283.651</u>	<u>1.605.000</u>
Diferimentos		
Despesas com custo diferido	577.551	602.938
	<u>577.551</u>	<u>602.938</u>
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Valores activos	50.246	91.335
	<u>50.246</u>	<u>91.335</u>
	<u>2.911.448</u>	<u>2.299.273</u>

Na rubrica “Rendas a receber” encontram-se registados os valores das rendas dos imóveis cujos contratos de arrendamento celebrados, apresentam um período de carência definido.

A rubrica de “Despesas com custo Diferido” corresponde, maioritariamente, às despesas diferidas com seguros, condomínio corrente e comissões inerentes ao contrato de crédito.

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Taxa de supervisão	6.903	6.631
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	548.040	632.529
Empréstimos Não Titulados		
Caixa Geral de Depósitos	<u>47.551.077</u>	<u>49.369.457</u>
	<u>48.106.020</u>	<u>50.008.617</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 2023, a rubrica “Empréstimos Não Titulados” no montante de 47.551.077 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 nove 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>31-12-2023</u>
Loja Alvor	305.500
Loja Expo Norte	933.500
Oliveira ao Carmo 1 e 3	5.836.000
Eborim 16-18	7.175.500
Infante D. Henrique 26	17.425.000
Urbo Business Centre	49.740.500
Dom Luís I 28	30.684.250
Boavista Office Cente	29.227.500
Loja Liberdade 266	<u>9.422.850</u>
	<u>150.750.600</u>

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do passivo tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Acréscimo de custos		
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos contraídos	59.936	38.673
	<u>59.936</u>	<u>38.673</u>
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	209.496	152.164
Comissão de Depósito	17.209	16.544
Imposto de Selo (Verba 29)	33.241	31.992
Taxa de supervisão	6.914	6.655
	<u>266.860</u>	<u>207.355</u>
Outros custos a pagar		
Água	30	50
Electricidade	60	553
Seguros	-	23.232
Condomínio	128.793	439.651
Instalações Eléctricas	-	755
Elevadores	-	3.813
Conservação	-	48.147
Reparação	9.610	-
Vigilância e Segurança	196	-
Auditoria	1.230	1.230
Honorários Advogados	2.000	4.163
Honorários Engenharia / Arquitectura	-	20.074
Honorários Property management	-	16.925
Honorários Diversos	18.181	72.011
Taxas e Licenças	-	9.037
Estudos e Projectos	5.141	4.059
Taxa de Majoração CMVM	10.623	-
Diversos	12.866	9.106
IMI	147.028	147.602
Imposto Selo sobre comissões (Verba 17 3 4)	9.068	6.748
	<u>344.825</u>	<u>807.157</u>
	<u>671.621</u>	<u>1.053.184</u>
Receitas com o Provento Diferido	<u>1.318.838</u>	<u>1.943.671</u>
TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO	<u>1.990.459</u>	<u>2.996.856</u>

A rubrica de “Receitas com o Provento Diferido” corresponde ao montante das rendas adiantadas relativas ao mês de dezembro de 2023 e a cauções aos contratos de arrendamento.

A variação verificada no período em análise, nos “Outros custos a pagar”, está relacionada, maioritariamente, com despesas associadas aos imóveis adquiridos em Espanha, no ano 2022, “Edifício Trianon” e “Can Fatjo dels Aurons 1”.

18. COMISSÕES

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Comissões e taxas		
Em activos imobiliários	380.404	-
	380.404	-
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	2.358.329	2.383.633
Comissão de depositário	198.865	186.694
Taxa de supervisão	81.447	76.980
Comissão Garantia Bancária	4	-
Outras	60.938	244.962
	2.699.583	2.892.269
	3.079.987	2.892.269

O valor de 380.404 euros na rubrica “Comissões e Taxas - Em ativos imobiliários” refere-se a comissões de intermediação decorrente do arrendamento do imóvel “Boavista Office Center”.

A variação ocorrida na rubrica “Outras” deve-se, essencialmente, a custos relacionados com comissões de saldos elevados, que deixaram de ser cobrados desde setembro de 2022, assim como a comissão inicial de avaliação de imóveis, no âmbito do financiamento junto da CGD em 2022.

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Água	335	2.135
Electricidade	32.636	14.749
Seguros	235.564	154.981
Telecomunicações e Correio	1.392	-
Condomínio	1.363.445	1.032.589
Conservação	145.387	120.258
Reparação	176.872	11.979
Vigilância e Segurança	2.347	2.347
Auditoria	17.528	17.835
Avaliação dos Activos Imobiliário	79.915	74.594
Instalações Elétricas	36.277	4.400
Elevadores	-	-
Outros	542.412	436.601
	2.634.109	1.872.469

A rubrica “Outros” corresponde, maioritariamente, a custos relativos a registos e notariado, certificação energética, estudos e projetos, honorários de advogados, engenharia e gestão e administração de imóveis.

A variação ocorrida na rubrica “reparações” deve-se essencialmente a custos relacionados com a remodelação/construção da loja Liberdade 266, no valor de 136.325 euros.

20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de “Juros e custos equiparados”, tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos não titulados - CGD	2.288.627	578.338
	<u>2.288.627</u>	<u>578.338</u>

21. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica de “Outras Perdas Correntes” apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Outros Custos e Perdas Correntes	4.607	59
	<u>4.607</u>	<u>59</u>

22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Custos e Perdas Eventuais		
Perdas Imput. Exerc. Anteriores	155.463	-
	<u>155.463</u>	<u>-</u>

O montante refletido na rubrica “Perdas imputáveis a exercícios anteriores” diz respeito à diferença verificada entre o apuramento real e o estimado do IRC de Espanha, relativo ao ano de 2022.

23. RENDIMENTOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Rendas	15.455.127	12.705.105
Débito Despesas Gerais	1.305.516	1.057.743
	<u>16.760.643</u>	<u>13.762.848</u>

O valor de 1.305.516 euros registado na rubrica “Débito Despesas Gerais” refere-se, maioritariamente, ao débito de despesas comuns dos imóveis “Urbo”, “Edifício Boavista Office Center”, “Loja Gaia Shopping” e “Edifício Trianon”.

A 31 de dezembro de 2023, encontram-se arrendados 14 dos 15 imóveis em carteira, correspondendo a um total de 26 contratos de arrendamento em vigor.

24. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica “Juros e Proveitos Equiparados” tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Juros e proveitos equiparados		
Juros de Depósitos a Prazo	86.796	-
	<u>86.796</u>	<u>-</u>

25. OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica “Outros Proveitos e Ganhos Correntes” tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	43	549
	<u>43</u>	<u>549</u>

26. OUTROS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Outros Proveitos e Ganhos Eventuais	1	36
	<u>1</u>	<u>36</u>

27. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

No período findo em 31 de dezembro de 2023, foram suportados honorários de auditoria que ascendem a 15.375 euros, incluindo imposto sobre o valor acrescentado, sendo 1.230 euros referentes ao reporte de grupo.

28. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do anexo IV, seção 6 do art.º 93 do RGA, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2023 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 2023:

	Remuneração Fixa	Remuneração variável	Remuneração Total	Número de colaboradores	
				Remunerados	Não remunerados
Órgãos Sociais	431.646	47.825	479.471	5	-
Colaboradores	678.725	60.767	739.492	15	-
	1.110.371	108.592	1.218.963	20	-

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 17 de janeiro de 2024, o fundo recebeu um pedido de resgate de 105 UP's, que será processado ao valor da unidade de participação do dia 15 de novembro de 2024, com liquidação no dia 20 do mesmo mês.

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 2023.

30. FACTOS RELEVANTES (GUERRA)

O ano de 2023 veio confirmar a dissipação da pandemia Covid-19 e consequente recuperação do mercado nacional de investimento imobiliário.

Com a normalização da referida pandemia, novos riscos, entretanto surgiram. A invasão da Ucrânia pela Rússia e, mais recentemente, o conflito em Gaza (conflito israelo-palestino), vieram amplificar os efeitos económicos iniciados pela pandemia COVID-19, potenciando um abrandamento da atividade económica mundial. Aliado a estes acontecimentos, a subida da inflação e 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.

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, 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 2023 (que evidencia um total de 316 187 329 euros e um total de capital do OIC de 265 923 648 euros, incluindo um resultado líquido de 9 988 182 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 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo 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 alternativo 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 distorções materiais 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, 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 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

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 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 7 de março de 2024



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