

Imofuste – SICAFI, S.A.

2022

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

Imofuste – SICAFI, S.A.

Relatório de Gestão

2022

1

1 - Caracterização da Imofuste – SICAFI, S.A.

O Organismo de Investimento Colectivo (OIC) constituiu-se como um organismo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, sob a forma societária, de distribuição parcial de rendimentos, sob a forma de sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com a natureza heterogerida.

A constituição da SICAFI resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada Imofuste – Sociedade Imobiliária, S.A., mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista.

A constituição da SICAFI foi autorizada pela CMVM em 10/09/2020 e tem a duração inicial de 20 anos contados a partir da data da sua constituição.

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

A SICAFI foi constituída com um capital inicial 16.200.000,00 € (dezasseis milhões e duzentos mil euros), representado por 3.240.000 (três milhões duzentas e quarenta mil) acções com o valor nominal de 5,00 € (cinco euros), em que o valor mínimo de subscrição foi de 500.000,00 € (quinhentos mil euros), correspondente a 100.000 (cem mil) acções.

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

A SICAFI iniciou a sua atividade em 01/11/2020.

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

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

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

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

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

O OIC é auditado pela Sociedade “Crowe & Associados, SROC, Lda.”.

A SICAFI é especialmente dirigida a investidores particulares que procurem um investimento alternativo ao investimento directo em activos

imobiliários, através de um OIC que se dedique à compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projectos de promoção no domínio da habitação, comércio e serviços. O investidor típico da SICAFI está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de factores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os sectores de actividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

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

A SICAFI tem como principais áreas de actuação:

- a) o arrendamento, a cedência de utilização ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a comércio e serviços, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a comércio e serviços, com vista à realização de mais-valias;
- c) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a comércio e serviços, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cedência de utilização ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;

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

- a) predominantemente em imóveis destinados a comércio;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.

A carteira de imóveis da SICAFI será concentrada geograficamente em Portugal, na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados em outras regiões de Portugal, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento.

Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de comércio e serviços, com o objectivo de arrendar e alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis. Pretende-se obter uma adequada dispersão do risco ainda que, no que se refere ao arrendamento, à cedência de utilização ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis, o Fundo vá investir: (i) predominantemente em imóveis destinados a comércio; (ii) de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.

A SICAFI tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos seus accionistas. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados da SICAFI que excedam as necessidades previsíveis de

reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria da SICAFI, bem como a previsível evolução dos negócios. É da responsabilidade da Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria da SICAFI, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

No final do exercício de 2022 a totalidade do capital da SICAFI era detida por um accionista.

2 – A carteira do OIC

A carteira da SICAFI é constituída por 18 imóveis/fracções, com pesos relativos que variam entre os 0.32% e os 16.08% do património imobiliário do OIC.

As “Construções Acabadas Arrendadas” representam 77.67% do valor da carteira dos imóveis, os “Direitos de Superfície” 5.68%, os “Outros Projectos de Construção” 16.33% e as “Construções Acabadas Não Arrendadas” 0.32%.

Em 31 de Dezembro de 2022 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 45.774.532,50 €, sendo o seu custo contabilístico de 40.552.075,47 €.

3 – Actividade desenvolvida

Prossecução do projecto relativo ao imóvel “Av. 25 de Abril na Póvoa do Varzim”, o qual engloba a construção de um conjunto edificado destinado a comércio e serviços, com uma área bruta de construção de 4.943 m², num total de três pisos, com

um piso abaixo do solo destinado a estacionamento. O edifício é composto por dois volumes, sendo um destinado à expansão da oficina da "Beyond Motors Car" e zonas administrativas e sociais de apoio, com promessa de arrendamento da área ampliada a esta entidade, o qual se encontra já concluído, e outro destinado a comércio e serviços, com estacionamento em cave, e dois pisos acima da cota da soleira, cuja estrutura se encontra concluída, e encontrando-se pendente a finalização de parte dos acabamentos interiores, a executar em função do “fit-out” que venha a ser pretendido por futuros arrendatários. No final de 2022, a obra relativa à oficina e arranjos exteriores estava concluída e a obra relativa ao edifício de comércio e serviços apresentava um grau de acabamento de cerca de 91%.

No âmbito do processo que visa a alteração ao alvará de loteamento n.º 22/1992 do prédio urbano sito na Estrada de Mem Martins, em Sintra, o mesmo foi submetido a discussão pública, aguardando-se ainda comunicação por parte do Município à pretensão apresentada. A alteração proposta prevê a expansão da área edificada já existente no Bloco 2 para 8.464 m² e a edificação de um novo Bloco, o Bloco 3, destinado a actividades terciárias e/ou armazéns com 3.885 m².

No decurso de 2022, a operação urbanística concluída no ano anterior para o terreno sito em Odivelas, foi objecto de constituição de propriedade horizontal, sendo uma das fracções afectada a comércio (superfície comercial do ramo da distribuição alimentar, explorada sob a insígnia Pingo Doce) e outra afectada à exploração de um posto de abastecimento de combustíveis (sobre o qual existe

um direito de superfície estabelecido, explorado sob a insígnia BP). Ainda no decurso de 2022 teve início o contrato de arrendamento celebrado com o Pingo Doce pelo prazo de 25 anos.

Relativamente ao imóvel “Z I Abrunheira U7803” existe um contrato de direito de superfície a favor da “Loen Energy” que teve o seu início em 19/06/2020 e tem o seu termo em 18/06/2040. O contrato incide sobre uma parcela de terreno com 1.041 m², onde, sob a insígnia “BP”, se explora um posto de abastecimento de combustível com lavagens automáticas e loja de apoio.

Ao longo do exercício de 2022 a SICAFI promoveu um conjunto obras e benfeitorias, em 8 imóveis, no valor global de 3.086.230,43 € (com IVA incluído) repartidos da seguinte forma: 2.147.761,79 € na “Rua Comendador Sá Couto Lote 1 São Paio Oleiros”; 817.693,36 € na “Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção B”; 98.034,25 € na “Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817”; 12.038,88 € na “Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção A”; 6.150,00 € na “Rua Comendador Sá Couto Lote 2 São Paio Oleiros”; 2.500,00 € na “Rua Comandante José Luís de Pina 64 Guimarães”; 1.766,83 € na “Av. Augusto Hilário 4 Odivelas Fracção A”; 285,32 € na “Av. Augusto Hilário 2 Odivelas Fracção B”.

Em Maio procedeu-se à alienação dos imóveis denominados “Rua Santo António 153 Guimarães Fracção C” e “Rua Santo António 153 Guimarães Fracção D” pelo preço de 50.000,00 € e 65.000,00 € respectivamente. Estes imóveis eram activos não estratégicos (afectos a serviços) da carteira.



Em Junho procedeu-se à aquisição dos imóveis denominados “Rua Comendador Sá Couto Lote 1 São Paio Oleiros” pelo preço de 800.000,00 € e “Rua Comendador Sá Couto Lote 2 São Paio Oleiros” por 350.000,00 €. O imóvel a edificar no “Lote 1”, um supermercado, foi prometido arrendar ao “Pingo Doce” e o imóvel a edificar no “Lote 2”, um posto de combustível, foi prometido arrendar à “BP”.

Em Novembro prometeu-se vender o imóvel “Rua Santo António 153 Guimarães Fracção A” pelo preço de 150.000,00 €. Este imóvel é um activo não estratégico (afecto a comércio) da carteira.

Para financiar a estratégia de expansão da actividade, nomeadamente ao desenvolvimento dos projectos de promoção em curso, a SICAFI contraiu dois novos financiamentos de MLP. Em Abril financiou-se junto do “Bankinter” no montante de 1.750.000,00 €, com vencimento em 17/04/2034, à taxa fixa de 1.50%. Em Outubro financiou-se junto da “CGD” no montante de 1.660.000,00 €, com vencimento em 17/10/2032, à taxa fixa de 2.64%.

A SICAFI desenvolveu activamente a prospecção de oportunidades de investimento, nomeadamente de terrenos para edificação de imóveis destinados a comércio, serviços e postos de abastecimento de combustível.

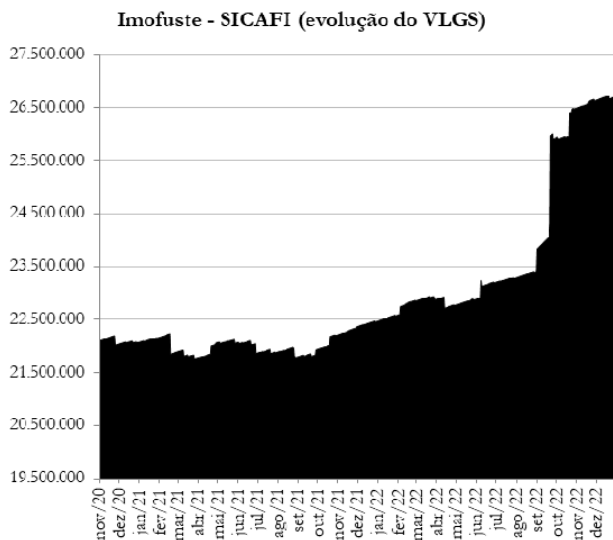
4 – A performance do OIC

A SICAFI iniciou a actividade em 1 de Novembro de 2020, com as 3.240.000 (três milhões duzentas e quarenta mil) acções a serem subscritas ao valor unitário de 5,00 € (cinco euros).



O exercício de 2022 encerrou com a cotação da acção a fixar-se nos 8,2390 €. Ao longo do exercício 2022 a SICAFI acumulou uma valorização (TIR) de 18.82%.

O total dos custos da SICAFI, no exercício de 2022, no montante de 2.261.443,16 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

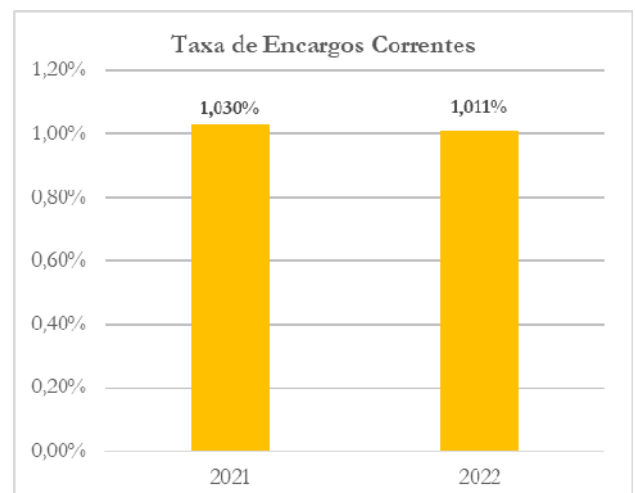


No final do exercício de 2022 o Valor Líquido Global do Património (VLGP) ascendia a 26.694.504,99 €, o Passivo a 22.332.559,24 € e o Activo Líquido a 49.027.064,23 €.

O total de proveitos de 6.488.844,18 €, gerados pela SICAFI no exercício de 2022, apresenta a seguinte estrutura:

- a) 54.21% resultam de Ganhos em Activos Imobiliários;
- b) 39.45% decorrem de Rendimentos de Activos Imobiliários;
- c) 3.85% correspondem a Outros Ganhos Eventuais;
- d) 2.25% resultam de Ganhos de Exercícios Anteriores;
- e) 0.12% correspondem a Outros Proveitos e Ganhos Correntes;
- f) 0.11% tiveram origem na Reversão de Provisões.

- a) 54.82% resultam do reconhecimento de Perdas em Activos Imobiliários;
- b) 13.57% decorrem de Juros de Financiamentos;
- c) 10.17% resultam de Outras Perdas Eventuais;
- d) 9.84% decorrem de Encargos com Comissões;
- e) 4.47% correspondem a Fornecimentos e Serviços Externos;
- f) 3.88% tiveram origem em encargos com Impostos;
- g) 3.01% correspondem a Provisões para Encargos;
- h) 0.17% decorrem de Outros Custos e Perdas Correntes;
- i) 0.08% resultam de Outros Custos e Perdas Correntes.



A Taxa de Encargos Correntes, que mede o peso dos custos com a comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, auditoria e avaliações

face ao V.L.G.P. médio, foi de 1.011% decompondo-se conforme a tabela seguinte:


	Valor	Percentagem
Comissão Gestão Fixa	178.823,60	0.746%
Comissão Depósito	12.071,09	0.050%
Taxa Supervisão	7.530,26	0.031%
Auditoria	12.300,00	0.051%
Avaliação activo imobiliário	31.684,00	0.132%
V.L.G.P. médio	23.969.693	1.011%

5 - Impactos da Pandemia COVID-19, da invasão da Ucrânia e da Inflação

No decurso do ano de 2022 os efeitos negativos da Pandemia COVID-19 foram deixando de se sentir, perdurando até mais tarde na China, o que teve como consequência a persistência de algumas tensões nas cadeias logísticas de abastecimento com esta origem geográfica. Para o ano de 2023 já não perspectivamos efeitos negativos, nomeadamente para o sector imobiliário, com origem na Pandemia COVID-19.

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

As fortes e generalizadas tensões inflacionistas verificadas à escala global, resultantes de uma combinação dos efeitos da invasão da Ucrânia e da tardia inflexão das políticas monetárias por parte dos diferentes bancos centrais, acompanhadas por políticas



orçamentais contraditórias com os objectivos para a inflação, trazem um conjunto de impactos negativos ao sector imobiliário, transferidos através de um aumento das restrições ao crédito e das subidas das taxas de juro. No decurso de ano de 2023 assistiremos a uma redução significativa das taxas de inflação à escala global, devendo estas aproximarem-se dos níveis pretendidos pelos diferentes bancos centrais apenas em 2024.

6 - Sustentabilidade

A política de investimento deste Organismo de Investimento Colectivo não integra a avaliação dos riscos em matéria de sustentabilidade nas metodologias utilizadas na avaliação das características dos investimentos, não se enquadrando por isso nos artigos 8º e 9º nem no 6º do Regulamento SFDR.

Porto, 13 de Março de 2023

Os Administradores Executivos



Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite



Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses



Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral

Imofuste – SICAFI, S.A.

Balanço

em 31 de Dezembro de 2022

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2022			2021		Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2022	2021
31	Activos imobiliários					61	Capital do fundo			
	Terrenos					61	Unidades de participação	16.200.000	16.200.000	
32	Construções	38.553.295	5.458.652	835.415	43.176.533	62	Variações patrimoniais	825.303	825.303	
33	Direitos	1.998.780	599.220		2.598.000	64	Resultados transitados	5.441.801	5.043.688	
34	Adiantamentos compra imóveis					65	Resultados distribuídos			
35	Outros activos					66	Resultado líquido período	4.227.401	398.113	
	Total	40.552.075	6.057.872	835.415	45.774.533		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	26.694.505	22.467.104	
	Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões			
	Obrigações					47	Ajustamentos dívidas a receber			
211+2171	Títulos dívida pública					48	Provisões acumuladas	67.970	7.073	
212+2172	Outros fundos públ. equiparados						Total	67.970	7.073	
213+214+2173	Obrigações diversas									
22	Participações soc. Imobiliárias									
24	Unidades de participação					421	Contas de terceiros			
26	Outros títulos					422	Resgates a pagar a participantes			
	Total	0	0	0	0	423	Rendimentos a pagar a participantes	21.782	19.307	
						424+ ... + 429	Comissões e outros encargos a pagar	1.297.456	875.426	
	Contas de terceiros					431	Outras contas de credores			
411	Devedores por crédito vencido					432	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)	17.539.000	15.704.180	
412	Devedores por rendas vencidas	0			0	44	Empréstimos não titulados	10.000	30.000	
419	Outras contas de devedores	2.674.829			2.674.829		Adiantamentos por venda de imóveis			
	Total	2.674.829	0	0	2.674.829		Total	18.868.238	16.628.912	
	Disponibilidades						Acréscimos e diferimentos			
11	Caixa					53	Acréscimos de Custos	78.620	70.237	
12	Depósitos à ordem	560.754			560.754	56	Recitas com Provento Diferido	2.789.733	2.871.248	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso					58	Outras Acréscimos e Diferimentos	527.998	311.703	
14	Certificados de depósito					59	Contas Transitórias Passivas			
18	Outros meios monetários						Total	3.396.352	3.253.188	
	Total	560.754	0	0	560.754		TOTAL DO PASSIVO	22.332.559	19.889.173	
	Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimo de proveitos									
52	Despesas com custo diferido	16.948			16.948					
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	16.948	0	0	16.948					
	TOTAL DO ACTIVO	43.804.607	6.057.872	835.415	49.027.064		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	49.027.064	42.356.277	

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

Imofuste – SICAFI, S.A.
Demonstração dos Resultados
por Natureza
em 31 de Dezembro de 2022

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2022	2021	Código	Designação	2022	2021
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados		
711+718	De Operações Correntes	306.767	266.308	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		306.767	266.308	819	De Operações Extrapatrimoniais		
	Comissões					0	0
722	Da Carteira de Títulos e Participações				Rendimentos de títulos		
723	Em Activos Imobiliários	7.073	8.918	822 ... 825	Da Carteira de Títulos e Participações		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	215.504	216.176	828	De Outras Operações Correntes		
729	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais		
		222.576	225.094			0	0
	Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Da Carteira de Títulos e Participações		
733	Em Activos Imobiliários	1.023.500	1.510.014	833	Em Activos Imobiliários	3.517.578	809.925
731+738	Outras, em Operações Correntes	216.296	311.703	831+838	Outros, em Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais		
		1.239.796	1.821.717			3.517.578	809.925
	Impostos				Reversões de ajustamentos e de provisões		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indirectos	19.785	20.909	852	De Provisões para Encargos	7.073	12.300
7418+7428	Outros impostos	67.907	64.333			7.073	12.300
		87.692	85.242	86	Rendimentos de activos imobiliários	2.560.140	2.103.424
	Provisões do exercício				Outros proveitos e ganhos correntes	7.893	
751	Ajustamentos de dívidas a receber	67.970	7.073	87			
752	Provisões para Encargos	67.970	7.073				
		100.980	104.376		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	6.092.684	2.925.648
76	Fornecimentos e serviços externos						
77	Outros custos e perdas correntes	1.805	3.609	881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
				882	Recuperação de Inobráveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	2.027.585	2.513.418	883	Ganhos Extraordinárias	146.160	
				884..888	Ganhos de Exercícios Anteriores	250.000	
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outras Ganhos Eventuais		
781	Valores Inobráveis				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	396.160	0
782	Perdas Extraordinárias						
783	Perdas de exercícios Anteriores	3.858	14.117	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
784 ...788	Outras Perdas Eventuais	230.000					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	233.858	14.117				
					TOTAL	6.488.844	2.925.648
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	4.227.401	398.113				
	TOTAL	6.488.844	2.925.648				

8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	162.302	-14.117
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	4.953.239	1.290.041	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	4.227.401	398.113
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	4.227.401	398.113
B-A+742	Resultados correntes	4.065.099	412.230				

Imofuste – SICAFI, S.A.

Demonstração dos Fluxos Monetários

em 31 de Dezembro de 2022

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2022		2021	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
...		0		0
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	0		0	
...		0		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	95.000		153.000	
Rendimentos de activos imobiliários	2.578.790		2.312.612	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	30.300	2.704.090	32.960	2.498.572
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	1.150.000		2.144.525	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	7.073		8.918	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	59.593		63.853	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Encargos com escrituras	0		0	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	2.287.221	3.503.886	2.789.324	5.006.620
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		-799.796		-2.508.048

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2022		2021	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos				
Reembolso de títulos				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
..				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos				
Subscrições de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos	305.042		263.130	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		305.042		263.130
Fluxo das operações da carteira de títulos		-305.042		-263.130

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2022		2021	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimento em operações de taxa de juro				
Recebimento em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos futuros				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	3.833.395	3.833.395	3.184.917	3.184.917
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	177.193		167.385	
Comissão de depósito	11.534		10.044	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	434.649		1.361.534	
...				
Outros pagamentos correntes	1.677.553	2.300.929	1.370.676	2.909.639
Fluxo das operações de gestão corrente		1.532.467		275.278

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2022		2021	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
...				
Outros recebimentos de operações eventuais				0
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
...				
Outros pagamentos de operações eventuais				0
Fluxo das operações eventuais		0		0
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		427.629		-2.495.901
Disponibilidades no início do período (B)		133.125		2.629.026
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		560.754		133.125

Imofuste – SICAFI, S.A.

Anexo ao Balanço e Demonstração de Resultados em 31 de Dezembro de 2022

(Conforme o Regulamento CMVM N.º02/2005)

1 – Introdução

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

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIACFI, o OIC foi constituído em 1 de Novembro de 2020 e tem a duração de 20 anos, prorrogável por 5, 10 ou 20 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

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

2 - Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adoptam-se os seguintes:

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

Consistência: o fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

Materialidade: as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afectar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

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

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

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

3 - Notas ao Anexo

Nota 1

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) – (A)
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção A	1.432.650,00	1.432.650,00	0,00
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção B	2.570.500,00	2.570.500,00	0,00
Rua Comendador Sá Couto Lote 1 São Paio Oleiros	2.912.850,00	2.912.850,00	0,00
Rua Comendador Sá Couto Lote 2 São Paio Oleiros	558.500,00	558.500,00	0,00
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J	293.000,00	293.000,00	0,00
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção L	168.000,00	168.000,00	0,00
Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra	3.084.500,00	3.084.500,00	0,00
Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães	3.697.500,00	3.697.500,00	0,00
Rua da Telheira 198 V. N. Gaia	2.844.500,00	2.844.500,00	0,00
Travessa do Sete 192 Vila do Conde	5.352.000,00	5.352.000,00	0,00
Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela	4.917.000,00	4.917.000,00	0,00
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817	7.359.000,00	7.359.000,00	0,00
Rua Santo André 198 Lote 4/M1 Adáufo	1.540.000,00	1.540.000,00	0,00
Rua 20 de Junho Leiria	2.097.032,50	2.097.032,50	0,00
Av. Augusto Hilário 4 Odivelas Fracção A	4.201.000,00	4.201.000,00	0,00
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção A	148.500,00	148.500,00	0,00
Av. Augusto Hilário 2 Odivelas Fracção B	611.500,00	611.500,00	0,00
Z I Abrunheira U7803	1.986.500,00	1.986.500,00	0,00
TOTAL	45.774.532,50	45.774.532,50	0,00

Na sequência das avaliações realizadas no exercício de 2022, encontram-se registadas mais-valias líquidas potenciais no montante de 5.222.457,03 €. As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo, não obstante a Sociedade Gestora ter cumprido com o n.º 2 do art. 94.º e 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (RGOIC), a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário. Estes factores poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

Nota 2

Quanto ao número de acções emitidas, resgatadas e em circulação e quanto ao Valor Líquido Global da SICAFI e da acção no início e no fim do período em referência, temos:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados do Período	No fim
Valor base	16.200.000,00	0,00					16.200.000,00
Diferença em subscrição/resgates	825.302,83	0,00	0,00				825.302,83
Resultados distribuídos	0,00			0,00			0,00
Resultados acumulados	5.043.688,23			0,00	398.112,91		5.441.801,14
Ajustamentos em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultados do período	398.112,91				-398.112,91	4.227.401,02	4.227.401,02
SOMA	22.467.103,97	0,00	0,00	0,00	0,00	4.227.401,02	26.694.504,99
Nº unidades de participação	3.240.000,00						3.240.000,00
Valor unidade participação	6,9343						8,2390

A SICAFI não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

No que se refere ao inventário dos activos do Fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de activos” apresentamos apenas as rubricas com relevância, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Data aquisição	Preço aquisição	Data Avaliação 1	Valor avaliação 1	Data avaliação 2	Valor avaliação 2	Valor Imóvel	País	Muni cípio
CC04 Outros Projectos de Construção	7.851		7.080.296,26		7.155.300,00		7.793.700,00	7.474.500,00		
Comércio	2.466		3.006.835,28		2.672.000,00		3.153.700,00	2.912.850,00		
Rua Comendador Sá Couto Lote 1 São Paio Oleiros	2.466	07/06/22	3.006.835,28	20/12/22	2.672.000,00	20/12/22	3.153.700,00	2.912.850,00	P	SMF
Serviços	4.925		3.691.466,39		3.916.300,00		4.090.000,00	4.003.150,00		
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Frac. A	1.816	11/02/22	1.067.204,21	18/11/22	1.401.300,00	18/11/22	1.464.000,00	1.432.650,00	P	PV
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Frac. B	3.109	11/02/22	2.624.262,18	18/11/22	2.515.000,00	18/11/22	2.626.000,00	2.570.500,00	P	PV
Outros	460		381.994,59		567.000,00		550.000,00	558.500,00		
Rua Comendador Sá Couto Lote 2 São Paio Oleiros	460	07/06/22	381.994,59	20/12/22	567.000,00	20/12/22	550.000,00	558.500,00	P	SMF
CC05 Construções Acabadas Arrendadas	51.039		31.321.016,68		34.828.000,00		36.279.065,00	35.553.532,50		
Comércio	17.500		16.776.762,01		17.570.000,00		18.424.065,00	17.997.032,50		
Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra	3.881	01/11/20	3.266.402,72	20/10/22	3.013.000,00	20/10/22	3.156.000,00	3.084.500,00	P	MAT
Rua Comandante José Luís de Pina 64 Guimarães	5.627	01/11/20	2.800.046,77	20/10/22	3.697.000,00	20/10/22	3.698.000,00	3.697.500,00	P	GMR
Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela	4.725	01/11/20	5.154.057,25	20/10/22	4.882.000,00	20/10/22	4.952.000,00	4.917.000,00	P	LRS
Rua 20 de Junho Leiria	3.267	28/06/21	2.285.925,61	12/04/22	2.015.000,00	12/04/22	2.179.065,00	2.097.032,50	P	LEI
Av. Augusto Hilário 4 Odivelas Fracção A	4.205	28/06/21	3.270.329,66	21/09/22	3.963.000,00	21/09/22	4.439.000,00	4.201.000,00	P	ODV
Serviços	3.583		3.381.082,57		3.298.000,00		3.313.000,00	3.305.500,00		
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J/L	210	01/11/20	537.331,85	20/10/22	456.000,00	20/10/22	466.000,00	461.000,00	P	MAT
Rua da Telheira 198 V.N.Gaia	3.373	01/11/20	2.843.750,72	20/10/22	2.842.000,00	20/10/22	2.847.000,00	2.844.500,00	P	VNG
Logística	24.769		10.395.156,76		12.459.000,00		12.963.000,00	12.711.000,00		
Travessa do Sete 192 Vila do Conde	15.262	01/11/20	5.045.740,28	20/10/22	5.248.000,00	20/10/22	5.456.000,00	5.352.000,00	P	VC
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817	9.507	01/11/20	5.349.416,48	22/09/22	7.211.000,00	22/09/22	7.507.000,00	7.359.000,00	P	STR
Outros	5.187		768.015,34		1.501.000,00		1.579.000,00	1.540.000,00		
Rua Santo André 198 Lote 4/MI Aadaúfe	5.187	01/11/20	768.015,34	22/09/22	1.501.000,00	22/09/22	1.579.000,00	1.540.000,00	P	BRG
CC06 Construções Acabadas Não Arrendadas	142		151.982,21		148.000,00		149.000,00	148.500,00		
Comércio	142		151.982,21		148.000,00		149.000,00	148.500,00		
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção A	142	01/11/20	151.982,21	20/10/22	148.000,00	20/10/22	149.000,00	148.500,00	P	GMR
CC07 Direitos	8.149		1.998.780,32		2.527.000,00		2.669.000,00	2.598.000,00		
Direitos de Superfície	8.149		1.998.780,32		2.527.000,00		2.669.000,00	2.598.000,00		
Av. Augusto Hilário 2 Odivelas Fracção B	243	24/02/22	279.682,83	21/09/22	560.000,00	21/09/22	663.000,00	611.500,00	P	ODV
Z I Abrunheira U7803	7.906	01/11/20	1.719.097,49	20/10/22	1.967.000,00	20/10/22	2.006.000,00	1.986.500,00	P	STR

STR – Sintra; PVZ – Póvoa de Varzim; GMR – Guimarães; MAT – Matosinhos; LEI – Leiria; LRS – Loures; VNG – Vila Nova de Gaia; VCD – Vila do Conde; BRG – Braga; ODV – Odivelas; SMF – Santa Maria da Feira

Liquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
À vista		EUR	560.754,23				0,00	560.754,23
CC01 Numerário								
CC02 DO's	5	EUR	560.754,23				0,00	560.754,23
Banco BPI 0,00%	1	EUR	39.165,21				0,00	39.165,21
Bankinter 0,00%	1	EUR	289.572,25				0,00	289.572,25
Banco Santander 0,00%	1	EUR	111.715,28				0,00	111.715,28
ABanca 0,00%	1	EUR	54.123,24				0,00	54.123,24
Caixa Geral Depósitos 0,00%	1	EUR	66.178,25				0,00	66.178,25
CC03 Organ. Merc. Monet.								
A prazo								
CC04 DP's e com pré-aviso								
CC05 Certificados Depósito								
CC06 Valores mobiliários com prazo < 12 meses								

Empréstimos	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliac	Valor Avaliac	Método Avaliac	Juros Decorridos	Valor Global
CC07 Empréstimos obtidos	11	EUR	17.538.999,71				13.153,00	17.552.152,71
BPI (MLP) 1,88% 20170508 20270708	1	EUR	747.083,55				936,34	748.019,89
BPI (MLP) 1,30% 20190826 20320826	1	EUR	2.823.088,00				611,67	2.823.699,67
Santander (Leasing) 2,0695% 20161007 20310901	1	EUR	1.413.223,97				2.518,46	1.415.742,43
Santander (MLP) 2,73% 20180222 20321022	1	EUR	2.122.023,86				2.413,80	2.124.437,66
Santander (MLP) 2,10% 20180928 20320928	1	EUR	1.281.818,32				1.121,59	1.282.939,91
Santander (MLP) 1,25% 20200626 20320626	1	EUR	2.836.780,16				1.477,49	2.838.257,65
Bankinter (MLP) 1,50% 20201217 20301217	1	EUR	243.542,88				152,21	243.695,09
Bankinter (MLP) 1,40% 20210405 20320717	1	EUR	961.066,95				560,62	961.627,57
ABanca (MLP) 2,50% 20210628 20290530	1	EUR	1.789.556,66				497,10	1.790.053,76
Bankinter (MLP) 1,50% 20220404 20340417	1	EUR	1.660.815,36				1.038,01	1.661.853,37
CGD (MLP) 2,64% 20221013 20321017	1	EUR	1.660.000,00				1.825,69	1.661.825,69
CC08 Descobertos								

Outros Activos e Passivos	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
Valores activos a regularizar		EUR						2.691.777,50
CC09 Adiantamentos por conta de imóveis		EUR						0,00
CC10 Adiantamentos por conta de Soc. Imobiliárias		EUR						0,00
CC11 Valores a receber por conta de transacções imóveis		EUR						0,00
CC12 Rendas em dívida		EUR						0,00
CC13 Outros		EUR						2.691.777,50
Valores passivos a regularizar		EUR						4.780.406,53
CC14 Recebimentos por conta de imóveis		EUR						10.000,00
CC15 Recebimentos por conta de Soc. Imobiliárias		EUR						0,00
CC16 Valores a pagar por conta de transacções imóveis		EUR						0,00
CC17 Cauções		EUR						207.320,00
CC18 Rendas adiantadas		EUR						143.228,68
CC19 Outros		EUR						4.419.857,85

Nota:

O saldo de 4.419.857,85 € (**CC19** Outros) desagrega-se da seguinte forma: 2.646.504,25 relativos a Recceitas com Proveitos Diferidos; 888.324,28 € relativos Outros Valores a Pagar; 527.998,34 € relativos a Outros Acréscimos e Diferimentos; 198.485,57 € relativos a IVA; 67.970,00 € relativos a Provisões para Outros Encargos; 65.467,28 € relativos a Acréscimo de Custos; 25.108,13 € relativo a Outros Valores Passivos.

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

	Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras
Em circulação	3.240.000,00	3.240.000,00			
Emitidas no período	0,00	0,00			
Resgatadas no período	0,00	0,00			

Nota 4 e 5

Em 31/12/2022 a SICAFI não detinha títulos em carteira.

Nota 6

- 1) O valor líquido global da SICAFI é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
- 2) O valor da acção é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Organismo de Investimento Coletivo pelo número de acções em circulação. O valor líquido global do Organismo de Investimento Coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram a SICAFI, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do Organismo de Investimento Coletivo.
- 4) Na valorização dos activos da SICAFI são adoptados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis da SICAFI são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel da SICAFI é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
 - c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
 - d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
 - e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património da SICAFI até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo e/ou Regulamento da CMVM.
 - f) Os projectos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projecto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento colectivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de

fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.

- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo da SICAFI pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pela SICAFI são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património da SICAFI, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez da SICAFI pode ser decomposta da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	133.125,45	8.404.750,60	7.977.121,82	560.754,23
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	133.125,45	8.404.750,60	7.977.121,82	560.754,23

Nota 8

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

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros Devedores	Soma
Loen Energy Lounge, S.A. (1)		2.633.864,25	2.633.864,25
Celeste Vidal Lopes		36.000,00	36.000,00
Condomínio D. Afonso Henriques		3.028,03	3.028,03
Fundo Reserva Loja Matosinhos		697,20	697,20
Câmara Municipal de Sintra		1.240,00	1.240,00
Total	0,00	2.674.829,48	2.674.829,48

(1) O montante de 2.633.864,25 € referente à entidade “Loen Energy Lounge, S.A.”, à data de 31 de Dezembro de 2022, representa o valor remanescente a pagar por esta entidade, em prestações mensais constantes e sucessivas, relativamente ao preço de transação de dois direitos de superfície, distribuído da seguinte forma: 471.477,39 € (faltam liquidar 145 prestações) relativo ao imóvel “Av. Augusto Hilário 2 Odivelas Fração B”; 2.162.386,86 € (216 prestações) relativo ao imóvel “Z I Abrunheira U7803”.

Nota 9

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

Nota 10

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

Empréstimos não titulados	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
43221301 BPI (MLP) 1,88% 20170508 20270708	747.083,55	Hipoteca Consig. Rend.	Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães
43221302 BPI (MLP) 1,30% 20190826 20320826	2.823.088,00	Hipoteca Consig. Rend.	Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela
43221601 Santander (Leasing) 2,0695% 20161007 20310901	1.413.223,97	Hipoteca Consig. Rend.	Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra
43221602 Santander (MLP) 2,73% 20180222 20321022	2.122.023,86	Hipoteca Consig. Rend.	Travessa do Sete 192 Vila do Conde
43221603 Santander (MLP) 2,10% 20180928 20320928	1.281.818,32	Hipoteca Consig. Rend.	Rua da Telheira 198 V. N. Gaia
43221604 Santander (MLP) 1,25% 20200626 20320626	2.836.780,16	Hipoteca Consig. Rend.	Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817
43221501 Bankinter (MLP) 1,50% 20201217 20301217	243.542,88	Hipoteca Consig. Rend.	Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção L
43221502 Bankinter (MLP) 1,40% 20210405 20320717	961.066,95	Hipoteca Consig. Rend.	Z I Abrunheira U7803
43221401 ABanca (MLP) 2,50% 20210628 20290530	1.789.556,66	Hipoteca Penhor	Hipoteca "Rua 20 de Junho Leiria" Penhor créditos "Rua 20 de Junho Leiria"
43221503 Bankinter (MLP) 1,50% 20220404 20340417	1.660.815,36	Hipoteca Consig. Rend.Penhor	Hipoteca "Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção A" Hipoteca "Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção B" Penhor créditos "Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção A"
43221701 CGD (MLP) 2,64% 20221013 20321017	1.660.000,00	Hipoteca Consig. Rend.	Av. Augusto Hilário 4 Odivelas Fracção A
Total	17.538.999,71		

Consig. Rend. – Consignação de Rendimentos

Nota 11

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

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
482 - Provisões para encargos	7.072,50	418.327,06	357.429,56	67.970,00

Nota 12

No exercício de 2022 procedeu-se à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SICAFI, de acordo com o seguinte quadro:

Tipo rendimento	Base incidência	Taxa	Valor
Rendimentos empresariais e profissionais	4.783,72	25,00%	1.195,94
Total	4.783,72		1.195,94

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

- O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2022 foi de 84.581,77 €.
- Em 31/12/2022 a SICAFI apresenta um saldo nulo de resultados líquidos passíveis de serem distribuídos, livres de tributação, a pessoas singulares.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra – Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda – Imóveis (1)	115.000,00	150.000,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Operações sobre direitos – Superfície (2)	2.659.288,00	2.633.864,25
Valores recebidos em garantia (3)	69.320,00	177.320,00
Valores cedidos em garantia (4)	21.165.071,63	24.575.071,63
Outras	0,00	0,00
Total	24.008.679,63	29.286.255,88

Observações:

(1) CPCV's relativo à alienação de um imóvel (construção acabada não arrendada): "Rua Santo António 153 Guimarães Fracção A" no valor de 150.000,00 €.

(2) O montante de 2.633.864,25 € referente à entidade "Loen Energy Lounge, S.A.", à data de 31 de Dezembro de 2022, representa o valor remanescente a pagar por esta entidade, em prestações mensais constantes e sucessivas, relativamente ao preço de transação de dois direitos de superfície, distribuído da seguinte forma: 471.477,39 € (faltam liquidar 145 prestações) relativo ao imóvel "Av. Augusto Hilário 2 Odivelas Fracção B"; 2.162.386,86 € (216 prestações) relativo ao imóvel "Z I Abrunheira U7803".

(3) Caução de 51.320,00 € recebida no âmbito do contrato de arrendamento do "Pingo Doce" sito na "Rua 20 de Junho Leiria". Caução de 126.000,00 € recebida no âmbito do contrato promessa de arrendamento da "BM Car" sito na "Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção A".

(4) Os valores cedidos em garantia (24.575.071,63 €) correspondem a: 2 hipotecas a favor do Banco BPI no âmbito de 2 financiamentos (1.630.000,00 €, 3.600.000,00 €); 3 hipotecas a favor do Banco Santander no âmbito de 3 financiamentos (3.100.000,00 €,

1.800.000,00 €, 3.500.000,00 €); 1 leasing junto do Banco Santander (3.219.000,00 €); 3 hipotecas junto do Bankinter no âmbito de 3 financiamentos (300.000,00 €, 1.000.000,00 €; 1.750.000,00 €); 1 hipoteca na ABanca no âmbito de 1 financiamento (2.114.000,00 €); 1 hipoteca na CGD no âmbito de 1 financiamento (1.660.000,00 €); 1 garantia de obras de urbanização (392.488,09 €) a favor do Município de Sintra; 1 garantia de infraestruturas de loteamento (68.625,00 €) a favor do Município de Viana do Castelo; 1 garantia de obras de urbanização a favor do Município da Póvoa de Varzim (439.718,54 €); 1 caução de obras no subsolo público a favor do Município de Sintra (1.240,00 €).

Nota 14

O montante total de remunerações pagas pela “Atlantic – SGOIC, S.A.” aos seus colaboradores, no exercício de 2022, ascendeu a 283.975,33 €, deste montante 179.458,30 € foram pagas ao órgão de gestão e 48.514,50 € foram pagas aos empregados. Foram ainda suportados encargos sociais obrigatórios no valor de 54.319,87 € e outros custos com pessoal no montante de 1.682,66 €. No decurso do exercício não foram pagas quaisquer remunerações variáveis.

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

O número médio de colaboradores da Sociedade Gestora no exercício de 2022 foi de 6.

Nota 15

No âmbito da Nota 15 procede-se à apresentação de um conjunto de rubricas do Balanço (A, B, C, D) e da Demonstração de Resultados (E, F, G, H), que, embora não estejam contempladas Regulamento CMVM N°02/2005, são relevantes para uma melhor compreensão do Balanço e da Demonstração de Resultados.

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

Rubrica	31/12/2022	31/12/2021
Sociedade Gestora	16.908,04	15.211,70
Banco Depositário	3.487,54	2.929,42
Autoridades de Supervisão	1.386,67	1.165,71
Comissões e Outros Encargos a Pagar	21.782,25	19.306,83

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

Rubrica	31/12/2022	31/12/2021
Estado e Outros Entes Públicos	201.811,45	160.984,94
Credores p/Fornecimentos Serviços Externos	888.324,28	645.120,58
Outros Credores	207.320,00	69.320,00
Outras Contas de Credores	1.297.455,73	875.425,52

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

Rubrica	31/12/2022	31/12/2021
Juros de Empréstimos	13.153,00	11.425,65
Outros Custos a Pagar	65.467,28	58.811,75
Acréscimo de Custos	78.620,28	70.237,40

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

Rubrica	31/12/2022	31/12/2021
Rendas Adiantadas	143.228,68	141.403,26
Direitos de Superfície	2.646.504,25	2.729.844,99
Receitas com Provento Diferido	2.789.732,93	2.871.248,25

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

Rubrica	31/12/2022	31/12/2021
Comissões de Intermediação	7.072,50	8.917,50
Comissão de Gestão	178.823,60	168.278,76
Comissão de Depósito	12.071,09	11.022,59
Taxa de Supervisão	7.530,26	6.877,30
Outras Comissões	17.078,82	29.997,76
Comissões e Taxas	222.576,27	225.093,91

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

Rubrica	31/12/2022	31/12/2021
Água	4.900,64	8.262,76
Electricidade	4.908,82	237,63
Seguros	12.808,86	10.699,26
Telecomunicações	136,58	57,98
Condomínio	2.241,85	2.209,22
Conservação	12.833,66	16.782,36
Auditoria	12.300,00	12.300,00
Avaliações	31.684,00	28.427,50
Outros	19.165,09	25.399,52
Fornecimento e Serviços Externos	100.979,50	104.376,23

G) Os encargos com “Outros Custos e Perdas Correntes” desagregam-se da seguinte forma:

Rubrica	31/12/2022	31/12/2021
Encargos com remunerações	1.500,00	3.000,00
Encargos com segurança social	304,50	609,00
Outros Custos e Perdas Correntes	1.804,50	3.609,00

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

Rubrica	31/12/2022	31/12/2021
Rendas	2.401.986,00	1.945.327,77
Direitos de superfície	158.154,13	158.096,04
Rendimentos de Activos Imobiliários	2.560.140,13	2.103.423,81

Imofuste – SICAFI, S.A.
Relatório anual de auditoria
2022

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imofuste – SICAFI, S.A. (“o OIC”), gerido pela Atlantic - SGOIC, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 49.027.064 euros e um total de capital do fundo de 26.694.505 euros, incluindo um resultado líquido de 4.227.401 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Imofuste – SICAFI, S.A., gerido pela Atlantic - SGOIC, S.A., 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 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

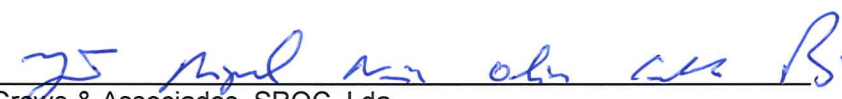
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- 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;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- 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;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 31 de março de 2023



Crowe & Associados, SROC, Lda.
Representada por João Miguel Neiva de Oliveira Coelho Pires, ROC
Registo na OROC n.º 1603
Registo na CMVM n.º 20161213