

**JNV Real Estate –
SICAFI, S.A.**

2022

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

JNV Real Estate – SICAFI, S.A.

Relatório de Gestão

2022

1

1 - Caracterização da JNV Real Estate – 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 JNV Real Estate, S.A., mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista.

A constituição da SICAFI foi autorizada pela CMVM em 26/10/2020 e tem a duração inicial de 10 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 50.000,00 € (cinquenta mil euros), representado por 10.000 (dez mil) acções com o valor nominal de 5,00 € (cinco euros), em que o valor mínimo de subscrição foi de 50.000,00 € (cinquenta mil euros), correspondente a 10.000 (dez mil) acções.

A SICAFI tem a duração inicial de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco) ou 10 (dez) anos, desde que obtida a deliberação favorável da Assembleia Geral 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 1 (um) 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; (iv) a designação do Depositário.

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 “BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”.

A SICAFI é especialmente dirigida a investidores não qualificados, residentes, 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 cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a habitação, 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 habitação, comércio e serviços, com vista à realização de mais-valias;
- c) a compra e venda de terrenos com vista à realização de mais-valias;
- d) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a habitação, comércio e serviços, de forma a assegurar a sua exploração com recurso

ao arrendamento, cessão de exploração 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 habitação e comércio;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.

A carteira de imóveis da SICAFI será concentrada geograficamente na região do Minho, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados em outras regiões do país, 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 habitação, 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 cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis, o Fundo vá investir: (i) predominantemente em imóveis destinados a habitação e 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 83 imóveis/fracções, com pesos relativos que variam entre os 0.001% e os 27.28% do património imobiliário do OIC.

As “Construções Acabadas Arrendadas” representam 54.25% do valor da carteira dos imóveis, as “Construções Acabadas Não Arrendadas” 7.18%, os “Outros Projectos de Construção” 37.67%, os “Terrenos Não Urbanizados Arrendados” 0.12% e os “Terrenos Não Urbanizados Não Arrendados” 0.78%.

As áreas dos imóveis em carteira repartiam-se da seguinte forma: 13.326 m² Terrenos; 5.402 m² Outros Projectos de Construção; 12.636 m²

Construções Acabadas Arrendadas; 1.924 m²
Construções Acabadas Não Arrendadas.

Em 31 de Dezembro de 2022 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 23.420.325,00 €, sendo o seu custo contabilístico de 13.738.191,69 €.

3 – Actividade desenvolvida

Início da construção do empreendimento denominado “Pólo 70”, sito na “Rua Arquitecto Lobão Vital, Porto”, o qual compreende 70 apartamentos, repartidos por 4 pisos acima da cota soleira, e 2 pisos abaixo da cota soleira afectos a aparcamentos e arrumos. A área bruta de construção é de 2.916,00 m², o volume de construção é de 10.537,72 m³ e a área de implantação de 706,30 m². Esta operação urbanística tem estado sujeita a acompanhamento arqueológico no decurso da obra. No final do exercício de 2022 já se tinham celebrado 46 Contratos Promessa de Compra e Venda relativamente aos apartamentos deste empreendimento.

Celebração da escritura de venda, em Fevereiro de 2022, das 2 últimas fracções do empreendimento denominado “The Hills”, localizado em Vila Nova de Gaia.

Conclusão da construção de um posto de combustível em Junho de 2022, relativo ao imóvel denominado “Lapela”, a ser explorado sob a insígnia “Q8”.

Em Junho contraiu-se um financiamento de MLP, no valor de 550.000,00 €, junto do Banco BIC Português, para apoio à promoção.

Conclusão da construção do imóvel denominado “Av. Dr. Tito Fontes Valença”, o qual inclui uma superfície comercial com 2.026 m² e 60 lugares de estacionamento em cave e um edifício de habitação com 3 pisos, 45 fracções, 64 lugares de estacionamento em cave e um arrumo. O contrato de arrendamento com a insígnia “Pingo Doce” teve o seu início em Junho. No decurso do exercício de 2021 já tinham sido prometidas vender a totalidade das fracções afectas a habitação, sendo que no decurso de 2022 se celebraram escrituras de venda de 35 apartamentos.

Em Julho promoveu-se a permuta do imóvel correspondente ao projecto “Caracol”, cujo alvará de construção permitia a edificação de um edifício de habitação colectiva com uma área total de 4.470,25 m², uma volumetria de 8.781,35 m³, uma área de implantação de 855,00 m², correspondentes a 7 pisos, com 5 acima da cota soleira e 2 abaixo da mesma, num total de 35 apartamentos. Como contrapartida recebeu-se 5 fracções destinadas a habitação no projecto de construção em curso sito na “Avenida 32 n° 9 e 138, Espinho”.

Em Agosto procedeu-se à liquidação antecipada de 2 financiamentos, um de MLP e um de CP, com o valor residual de 1.404.370,70 €, contraídos junto da Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Noroeste. Em sua substituição foi contraído um financiamento de MLP junto do Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Noroeste no mesmo montante. Com esta operação alongou-se a maturidade da dívida (de 24/08/2022 e de 24/08/2030 para 24/08/2032) e reduziu-se o respectivo custo (passou-se de um “spread” de 2.75% para 1.75%).

Em Novembro procedeu-se à aquisição do imóvel denominado “Rio Park Monção Lote 2 Fracção A”, o qual integra o conjunto comercial “Rio Park Monção” onde a SICAFI já dispunha de 17 fracções.

Em Dezembro promoveu-se a permuta do terreno denominado “Val de Flores Valença”, com uma área de 6.770,71 m², o qual no âmbito do PIP apresentado pretendia licenciar a construção de um edifício de apartamentos com 3 pisos acima do solo e 2 abaixo, o qual abrangia a edificação de 177 fracções de habitação. Como contrapartida recebeu-se 7 fracções destinadas a habitação no projecto de construção em curso sito na “Avenida 32 n° 9 e 138, Espinho”.

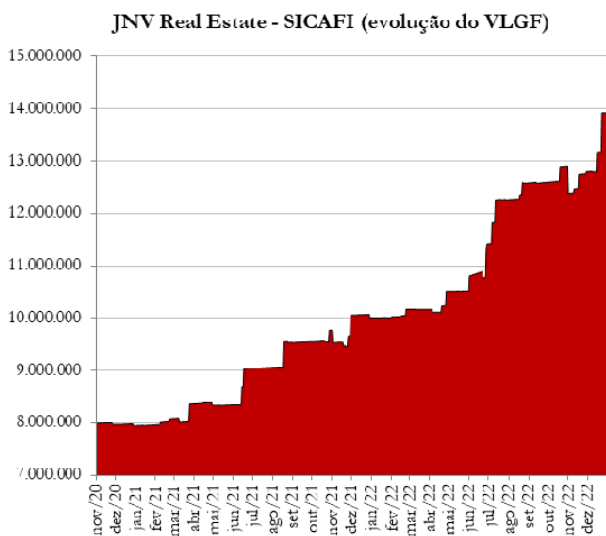
Em Dezembro celebrou-se a escritura de venda dos imóveis denominados “Largo da Estação Fracção K” e “Largo da Estação Fracção L”, os quais já haviam sido prometidos vender em momento prévio à constituição da SICAFI.

Em Dezembro celebraram-se 5 CPCV’S relativos a 5 fracções destinadas a habitação no projecto de construção em curso sito na “Avenida 32 n° 9 e 138, Espinho”.

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

4 – A performance do OIC

A SICAFI iniciou a actividade em 1 de Novembro de 2020, com as 10.000 (dez 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 1.391,7433 €. Ao longo do exercício 2022 a SICAFI acumulou uma valorização (TIR) de 39.10%.



No final do exercício de 2022 o Valor Líquido Global do Património (VLGP) ascendia a 13.917.432,78 €, o Passivo a 10.015.868,26 € e o Activo Líquido a 23.933.301,04 €.

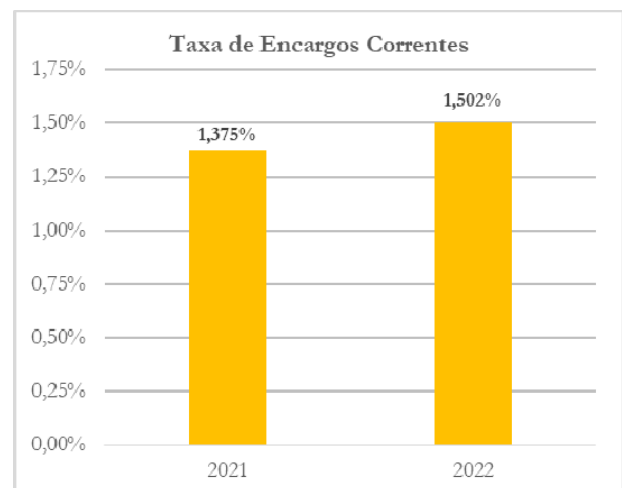
O total de proveitos gerados pela SICAFI no exercício de 2022 ascendeu a 6.134.703,86 €, os quais se decompõem de acordo com a seguinte estrutura:

- 87.56% resultam de Ganhos em Activos Imobiliários;
- 12.19% decorrem de Rendimentos de Activos Imobiliários;
- 0.15% tiveram origem em Reversões de Provisões para Encargos;

- 0.09% resultaram de Outros Proveitos e Ganhos Correntes;
- 0.01% correspondem a Ganhos de Exercícios Anteriores.

O total dos custos da SICAFI, no exercício de 2022, no montante de 2.222.674,59 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- 74.49% resultam do reconhecimento de Perdas em Activos Imobiliários;
- 8.17% decorrem de Encargos com Comissões;
- 7.04% decorrem de Juros de Financiamentos;
- 5.03% correspondem a Fornecimentos e Serviços Externos;
- 2.38% resultam de encargos com Impostos;
- 2.00% correspondem a Perdas de Exercícios Anteriores;
- 0.88% correspondem a Provisões.



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 1.502% decompondo-se conforme a tabela seguinte:

| | Valor | Percentagem |
|------------------------------|------------|-------------|
| Comissão Gestão Fixa | 119.746,65 | 1.045% |
| Comissão Depósito | 11.666,03 | 0.102% |
| Taxa Supervisão | 3.636,18 | 0.032% |
| Auditoria | 4.920,00 | 0.043% |
| Avaliação activo imobiliário | 32.150,50 | 0.280% |
| V.L.G.P. médio | 11.462.606 | 1.502% |

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

JNV Real Estate – 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 |
| | Activos imobiliários | | | | | | Capital do fundo | | | |
| 31 | Terrenos | 14.366 | 201.584 | 3.525 | 212.425 | 493.550 | 61 | Unidades de participação | 50.000 | 50.000 |
| 32 | Construções | 13.723.825 | 10.157.976 | 673.902 | 23.207.900 | 18.432.355 | 62 | Variações patrimoniais | 297.639 | 297.639 |
| 33 | Direitos | | | | | | 64 | Resultados transitados | 9.657.765 | 7.596.417 |
| 34 | Adiantamentos compra imóveis | 200.000 | | | 200.000 | | 65 | Resultados distribuídos | | |
| 35 | Outros activos | | | | | | 66 | Resultado líquido período | 3.912.029 | 2.061.348 |
| | Total | 13.938.192 | 10.359.560 | 677.427 | 23.620.325 | 18.925.905 | | TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO | 13.917.433 | 10.005.404 |
| | Carteira títulos e participações | | | | | | | Ajustamentos e provisões | | |
| | Obrigações | | | | | | 47 | Ajustamentos dívidas a receber | 33.222 | 50.638 |
| 211+2171 | Títulos dívida pública | | | | | | 48 | Provisões acumuladas | 19.452 | 9.160 |
| 212+2172 | Outros fundos públ. equiparados | | | | | | | Total | 52.675 | 59.798 |
| 213+214+2173 | Obrigações diversas | | | | | | | | | |
| 22 | Participações soc. Imobiliárias | | | | | | 421 | Contas de terceiros | | |
| 24 | Unidades de participação | | | | | | 422 | Resgates a pagar a participantes | | |
| 26 | Outros títulos | | | | | | 423 | Rendimentos a pagar a participantes | | |
| | Total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 424+...+429 | Comissões e outros encargos a pagar | 13.237 | 10.160 |
| | Contas de terceiros | | | | | | 431 | Outras contas de credores | 625.714 | 829.092 |
| 411 | Devedores por crédito vencido | | | | | | 432 | Empréstimos titulados (UP - comp. variável) | | |
| 412 | Devedores por rendas vencidas | 43.989 | | | 43.989 | 64.783 | 44 | Empréstimos não titulados | 6.240.207 | 6.041.821 |
| 419 | Outras contas de devedores | 77.426 | | | 77.426 | 143.318 | | Adiantamentos por venda de imóveis | 3.039.365 | 3.047.797 |
| | Total | 121.415 | 0 | 0 | 121.415 | 208.101 | | Total | 9.918.523 | 9.928.871 |
| | Disponibilidades | | | | | | | Acréscimos e diferimentos | | |
| 11 | Caixa | | | | | | 53 | Acréscimos de Custos | 42.503 | 33.543 |
| 12 | Depósitos à ordem | 168.829 | | | 168.829 | 857.339 | 56 | Recitas com Provento Diferido | 2.167 | 502 |
| 13 | Depósitos a prazo e com pré-aviso | | | | | | 58 | Outras Acréscimos e Diferimentos | | |
| 14 | Certificados de depósito | | | | | | 59 | Contas Transitórias Passivas | | |
| 18 | Outros meios monetários | | | | | | | Total | 44.670 | 34.046 |
| | Total | 168.829 | 0 | 0 | 168.829 | 857.339 | | TOTAL DO PASSIVO | 10.015.868 | 10.022.715 |
| | Acréscimos e diferimentos | | | | | | | | | |
| 51 | Acréscimo de proveitos | | | | | | | | | |
| 52 | Despesas com custo diferido | 5.375 | | | 5.375 | 4.486 | | | | |
| 58 | Outros acréscimos e diferimentos | | | | | | | | | |
| 59 | Contas transitórias activas | 17.358 | | | 17.358 | 32.286 | | | | |
| | Total | 22.733 | 0 | 0 | 22.733 | 36.773 | | | | |
| | TOTAL DO ACTIVO | 14.251.168 | 10.359.560 | 677.427 | 23.933.301 | 20.028.118 | | TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO | 23.933.301 | 20.028.118 |

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

JNV Real Estate – 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 | 156.559 | 151.721 | 812 | Da Carteira de Títulos e Participações | | |
| 719 | De Operações Extrapatrimoniais | | | 811+818 | Outros, de Operações Correntes | | |
| | | 156.559 | 151.721 | 819 | De Operações Extrapatrimoniais | | |
| | Comissões | | | | | 0 | 0 |
| 722 | Da Carteira de Títulos e Participações | | | | Rendimentos de títulos | | |
| 723 | Em Activos Imobiliários | 20.352 | 31.488 | 822 ... 825 | Da Carteira de Títulos e Participações | | |
| 724+ ... +728 | Outras, de Operações Correntes | 161.189 | 212.405 | 828 | De Outras Operações Correntes | | |
| 729 | De Operações Extrapatrimoniais | | | 829 | De Operações Extrapatrimoniais | | |
| | | 181.541 | 243.893 | | | 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 | 1.655.754 | 1.025.572 | 833 | Em Activos Imobiliários | 5.371.708 | 3.077.245 |
| 731+738 | Outras, em Operações Correntes | | | 831+838 | Outros, em Operações Correntes | | |
| 739 | Em Operações Extrapatrimoniais | | | 839 | Em Operações Extrapatrimoniais | | |
| | | 1.655.754 | 1.025.572 | | | 5.371.708 | 3.077.245 |
| | Impostos | | | | Reversões de ajustamentos e de provisões | | |
| 7411+7421 | Impostos sobre o rendimento | | | 851 | De ajustamentos de dívidas a receber | | |
| 7412+7422 | Impostos indirectos | 11.390 | 9.346 | 852 | De Provisões para Encargos | 9.160 | 7.624 |
| 7418+7428 | Outros impostos | 41.531 | 36.293 | | | 9.160 | 7.624 |
| | | 52.921 | 45.639 | | | | |
| | Provisões do exercício | | | 86 | Rendimentos de activos imobiliários | 747.857 | 580.335 |
| 751 | Ajustamentos de dívidas a receber | | 34.240 | | | | |
| 752 | Provisões para Encargos | 19.452 | 9.160 | 87 | Outros proveitos e ganhos correntes | 5.748 | |
| | | 19.452 | 43.400 | | | | |
| 76 | Fornecimentos e serviços externos | 111.888 | 84.392 | | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B) | 6.134.473 | 3.665.204 |
| 77 | Outros custos e perdas correntes | | | 881 | PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS | | |
| | | | | 882 | Recuperação de Inobráveis | | |
| | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) | 2.178.115 | 1.594.616 | 883 | Ganhos Extraordinárias | | |
| | | | | 884..888 | Ganhos de Exercícios Anteriores | 231 | 2.846 |
| | CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS | | | | Outras Ganhos Eventuais | | |
| 781 | Valores Inobráveis | | | | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D) | 231 | 2.846 |
| 782 | Perdas Extraordinárias | | | | | | |
| 783 | Perdas de exercícios Anteriores | 44.560 | 12.085 | | RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0) | | |
| 784 ...788 | Outras Perdas Eventuais | | | | | | |
| | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C) | 44.560 | 12.085 | | | | |
| 66 | RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0) | 3.912.029 | 2.061.348 | | TOTAL | 6.134.704 | 3.668.050 |
| | TOTAL | 6.134.704 | 3.668.050 | | | | |
| 8x2-7x2-7x3 | Resultados da carteira títulos | 0 | 0 | D-C | Resultados eventuais | -44.328 | -9.239 |
| 8x3+86-7x3-76 | Resultados de activos imobiliários | 4.351.923 | 2.516.128 | B+D-A-C+7 | Resultados antes de imposto s/o rendimento | 3.912.029 | 2.061.348 |
| 8x9-7x9 | Resultados das operações extrapatrimoniais | | | B+D-A-C | Resultado líquido do exercício | 3.912.029 | 2.061.348 |
| B-A+742 | Resultados correntes | 3.956.358 | 2.070.588 | | | | |

JNV Real Estate – 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 | 3.042.068 | | 2.005.289 | |
| Rendimentos de activos imobiliários | 896.222 | | 701.224 | |
| Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários | | | | |
| ... | | | | |
| Outros recebimentos de activos imobiliários | 1 | 3.938.291 | 89.000 | 2.795.513 |
| PAGAMENTOS: | | | | |
| Aquisição de activos imobiliários | 410.000 | | 305.000 | |
| Grandes reparações em activos imobiliários | | | | |
| Comissões em activos imobiliários | | | | |
| Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários | 78.688 | | 67.601 | |
| Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários | | | | |
| Encargos com escrituras | 0 | | 591 | |
| Encargos com primeira avaliação | 0 | | 0 | |
| | | | | |
| Outros pagamentos de activos imobiliários | 3.384.997 | 3.873.685 | 2.080.932 | 2.454.124 |
| Fluxo das operações sobre activos imobiliários | | 64.606 | | 341.389 |

| 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 | 152.509 | | 119.319 | |
| Vendas de títulos com acordo de recompra | | | | |
| Taxas de Bolsa suportadas | | | | |
| Taxas de corretagem | | | | |
| Outras taxas e comissões | | | | |
| ... | | | | |
| Outros pagamentos relacionados com a carteira | | 152.509 | | 119.319 |
| Fluxo das operações da carteira de títulos | | -152.509 | | -119.319 |

| 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 venêdo | | | | |
| Compras com acordo de revenda | | | | |
| Juros de depósitos bancários | 0 | | 0 | |
| Juros de certificados de depósito | | | | |
| ... | | | | |
| Outros recebimentos correntes | 1.991.655 | 1.991.655 | 5.690.015 | 5.690.015 |
| PAGAMENTOS: | | | | |
| Comissão de gestão | 117.287 | | 82.529 | |
| Comissão de depósito | 11.334 | | 8.835 | |
| Despesas com crédito venêdo | | | | |
| Juros devedores de depósitos bancários | | | | |
| Compras com acordo de revenda | | | | |
| Impostos e taxas | 588.566 | | 657.154 | |
| ... | | | | |
| Outros pagamentos correntes | 1.875.075 | 2.592.262 | 4.354.540 | 5.103.058 |
| Fluxo das operações de gestão corrente | | -600.608 | | 586.957 |

| 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) | | -688.511 | | 809.026 |
| Disponibilidades no início do período (B) | | 857.339 | | 48.313 |
| Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A) | | 168.829 | | 857.339 |

JNV Real Estate – SICAFI, S.A.

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

(Conforme o Regulamento CMVM N°02/2005)

1 – Introdução

A “JNV Real Estate – 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 “JNV Real Estate, 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 10 anos, prorrogável por 5 ou 10 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 deliberada 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) |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Cortes Terreno R3120 | 29.150,00 | 29.150,00 | 0,00 |
| Terreno do Souto | 160.750,00 | 160.750,00 | 0,00 |
| Moinho Ponte Nova Mato | 1.750,00 | 1.750,00 | 0,00 |
| Terreno de Moledo | 10.100,00 | 10.100,00 | 0,00 |
| Cortes R3044 | 575,00 | 575,00 | 0,00 |
| Cortes R3052 | 1.150,00 | 1.150,00 | 0,00 |
| Cortes R3056 | 2.150,00 | 2.150,00 | 0,00 |
| Cortes R3084 | 2.800,00 | 2.800,00 | 0,00 |
| Cortes R3086 | 2.150,00 | 2.150,00 | 0,00 |
| Cortes R3124 | 950,00 | 950,00 | 0,00 |
| Cortes R3142 | 300,00 | 300,00 | 0,00 |
| Cortes R3144 | 600,00 | 600,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção A | 808.000,00 | 808.000,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção B | 379.500,00 | 379.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção C | 129.000,00 | 129.000,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção D | 129.000,00 | 129.000,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção E | 129.000,00 | 129.000,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção F | 129.000,00 | 129.000,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção G | 688.500,00 | 688.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção H | 688.500,00 | 688.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 2 Fracção A | 249.500,00 | 249.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 2 Fracção B | 87.500,00 | 87.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 2 Fracção C | 100.500,00 | 100.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção A | 336.500,00 | 336.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção B | 329.000,00 | 329.000,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção C | 327.500,00 | 327.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção F | 320.000,00 | 320.000,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção G | 291.500,00 | 291.500,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção H | 625.000,00 | 625.000,00 | 0,00 |
| Rio Park Monção Lote 4 | 494.000,00 | 494.000,00 | 0,00 |

| Imóveis | Valor Contabilístico (A) | Média dos valores das avaliações (B) | Diferença (B) – (A) |
|--|--------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Urban I Mazedo Fracção A | 107.200,00 | 107.200,00 | 0,00 |
| Urban I Mazedo Fracção B | 90.600,00 | 90.600,00 | 0,00 |
| Urban I Mazedo Fracção D | 100.300,00 | 100.300,00 | 0,00 |
| Urban I Mazedo Fracção Z | 100.300,00 | 100.300,00 | 0,00 |
| Urban I Mazedo Fracção AA | 106.400,00 | 106.400,00 | 0,00 |
| Cortes Moradia U5502 | 3.384.850,00 | 3.384.850,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção A | 2.572.850,00 | 2.572.850,00 | 0,00 |
| Cave Boavista Fracção A | 7.400,00 | 7.400,00 | 0,00 |
| Casa do Souto | 6.450,00 | 6.450,00 | 0,00 |
| Moinho Ponte Nova Serração | 27.300,00 | 27.300,00 | 0,00 |
| Moinho Ponte Nova Casa | 15.350,00 | 15.350,00 | 0,00 |
| Casa de Moledo | 532.150,00 | 532.150,00 | 0,00 |
| Lapela | 1.093.500,00 | 1.093.500,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção H | 49.450,00 | 49.450,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção I | 49.450,00 | 49.450,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção J | 49.450,00 | 49.450,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção K | 49.450,00 | 49.450,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção N | 90.950,00 | 90.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção O | 60.900,00 | 60.900,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção P | 58.650,00 | 58.650,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AE | 59.250,00 | 59.250,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AJ | 62.150,00 | 62.150,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AQ | 50.350,00 | 50.350,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AT | 59.850,00 | 59.850,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AU | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AV | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AW | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AX | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AY | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AZ | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BA | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BB | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BC | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BD | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BE | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BF | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BG | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |

| Imóveis | Valor Contabilístico (A) | Média dos valores das avaliações (B) | Diferença (B) – (A) |
|--|--------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BH | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BI | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BJ | 6.950,00 | 6.950,00 | 0,00 |
| Rua Arquiteto Lobão Vital Porto | 6.388.900,00 | 6.388.900,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção AV | 217.600,00 | 217.600,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção CT | 175.450,00 | 175.450,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DD | 190.650,00 | 190.650,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DR | 144.100,00 | 144.100,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção EI | 260.950,00 | 260.950,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção AG | 91.000,00 | 91.000,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção BM | 88.400,00 | 88.400,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção CO | 122.850,00 | 122.850,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção CS | 88.850,00 | 88.850,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DN | 89.150,00 | 89.150,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DX | 82.600,00 | 82.600,00 | 0,00 |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção ED | 130.150,00 | 130.150,00 | 0,00 |
| TOTAL | 23.420.325,00 | 23.420.325,00 | 0,00 |

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 no período | No fim |
|-------------------------|---------------|-------------|----------|-------------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Valor base | 50.000,00 | | | | | | 50.000,00 |
| Dif. em subsc./resgates | 297.638,51 | | | | | | 297.638,51 |
| Resultado distribuído | | | | | | | 0,00 |
| Resultado acumulado | 7.596.416,71 | | | | 2.061.348,29 | | 9.657.765,00 |
| Ajustamentos em imóveis | | | | | | | 0,00 |
| Resultado período | 2.061.348,29 | | | | (2.061.348,29) | 3.912.029,27 | 3.912.029,27 |
| Soma | 10.005.403,51 | | | | 0,00 | | 13.917.432,78 |
| Nº acções | 10.000 | | | | | | 10.000 |
| Valor acção | 1.000,5404 | | | | | | 1.391,7433 |

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 “Imóveis situados na UE”, a “Liquidez”, a “Empréstimos” e a “Outros activos e passivos”.

| Imóveis situados na UE | Área (m2) | Data aquisição | Preço aquisição | Data Avaliação 1 | Valor avaliação 1 | Data avaliação 2 | Valor avaliação 2 | Valor Imóvel | País | Muni cípio |
|--|-----------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|------|------------|
| Terrenos | 13.326 | | 14.366,20 | | 200.750,00 | | 224.100,00 | 212.425,00 | | |
| CC02 Terrenos Não Urbanizados | 13.326 | | 14.366,20 | | 200.750,00 | | 224.100,00 | 212.425,00 | | |
| Arrendados | 6.590 | | 244,90 | | 27.600,00 | | 30.700,00 | 29.150,00 | | |
| Cortes Terreno R3120 | 6.590 | 01/11/20 | 244,90 | 01/11/22 | 27.600,00 | 01/11/22 | 30.700,00 | 29.150,00 | P | Mo |
| Não Arrendados | 6.736 | | 14.121,30 | | 173.150,00 | | 193.400,00 | 183.275,00 | | |
| Terreno do Souto | 2.330 | 01/11/20 | 1.967,26 | 01/11/22 | 151.500,00 | 01/11/22 | 170.000,00 | 160.750,00 | P | Mo |
| Moinho Ponte Nova Mato | 340 | 01/11/20 | 6,00 | 01/11/22 | 1.700,00 | 01/11/22 | 1.800,00 | 1.750,00 | P | Mo |
| Terreno de Moledo | 660 | 01/11/20 | 5.000,00 | 01/11/22 | 9.600,00 | 01/11/22 | 10.600,00 | 10.100,00 | P | Mo |
| Cortes R3044 | 176 | 01/11/20 | 317,40 | 01/11/22 | 550,00 | 01/11/22 | 600,00 | 575,00 | P | Mo |
| Cortes R3052 | 370 | 01/11/20 | 2.455,00 | 01/11/22 | 1.100,00 | 01/11/22 | 1.200,00 | 1.150,00 | P | Mo |
| Cortes R3056 | 690 | 01/11/20 | 350,00 | 01/11/22 | 2.100,00 | 01/11/22 | 2.200,00 | 2.150,00 | P | Mo |
| Cortes R3084 | 900 | 01/11/20 | 403,14 | 01/11/22 | 2.700,00 | 01/11/22 | 2.900,00 | 2.800,00 | P | Mo |
| Cortes R3086 | 690 | 01/11/20 | 202,50 | 01/11/22 | 2.100,00 | 01/11/22 | 2.200,00 | 2.150,00 | P | Mo |
| Cortes R3124 | 300 | 01/11/20 | 300,00 | 01/11/22 | 900,00 | 01/11/22 | 1.000,00 | 950,00 | P | Mo |
| Cortes R3142 | 90 | 01/11/20 | 2.120,00 | 01/11/22 | 300,00 | 01/11/22 | 300,00 | 300,00 | P | Mo |
| Cortes R3144 | 190 | 01/11/20 | 1.000,00 | 01/11/22 | 600,00 | 01/11/22 | 600,00 | 600,00 | P | Mo |
| CC04 Outros Projectos de Construção | 5.402 | | 7.361.865,61 | | 8.471.100,00 | | 9.172.400,00 | 8.821.750,00 | | |
| Habitação | 5.202 | | 7.250.804,97 | | 8.360.700,00 | | 9.060.400,00 | 8.710.550,00 | | |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção H | 55 | 17/08/21 | 41.209,26 | 22/06/22 | 49.000,00 | 22/06/22 | 49.900,00 | 49.450,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção I | 55 | 17/08/21 | 41.209,26 | 22/06/22 | 49.000,00 | 22/06/22 | 49.900,00 | 49.450,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção J | 55 | 17/08/21 | 41.209,26 | 22/06/22 | 49.000,00 | 22/06/22 | 49.900,00 | 49.450,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção K | 55 | 17/08/21 | 41.209,26 | 22/06/22 | 49.000,00 | 22/06/22 | 49.900,00 | 49.450,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção N | 120 | 17/08/21 | 75.680,77 | 22/06/22 | 89.400,00 | 22/06/22 | 92.500,00 | 90.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção O | 62 | 17/08/21 | 54.542,87 | 22/06/22 | 60.900,00 | 22/06/22 | 60.900,00 | 60.900,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção P | 60 | 17/08/21 | 52.320,56 | 22/06/22 | 58.600,00 | 22/06/22 | 58.700,00 | 58.650,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AE | 60 | 17/08/21 | 52.320,56 | 22/06/22 | 58.600,00 | 22/06/22 | 59.900,00 | 59.250,00 | P | Va |

| Imóveis situados na UE | Área (m2) | Data aquisição | Preço aquisição | Data Avaliação 1 | Valor avaliação 1 | Data avaliação 2 | Valor avaliação 2 | Valor Imóvel | País | Muni cípio |
|--|-----------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|------|------------|
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AJ | 62 | 17/08/21 | 54.542,87 | 22/06/22 | 60.900,00 | 22/06/22 | 63.400,00 | 62.150,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AQ | 55 | 17/08/21 | 41.209,26 | 22/06/22 | 49.900,00 | 22/06/22 | 50.800,00 | 50.350,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AT | 60 | 17/08/21 | 52.320,56 | 22/06/22 | 58.600,00 | 22/06/22 | 61.100,00 | 59.850,00 | P | Va |
| Rua Arquiteto Lobão Vital Porto | 2.940 | 29/12/21 | 4.546.389,62 | 15/12/22 | 6.095.000,00 | 15/12/22 | 6.682.800,00 | 6.388.900,00 | P | Prt |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção AV | 163 | 06/07/22 | 190.215,34 | 17/11/22 | 216.200,00 | 17/11/22 | 219.000,00 | 217.600,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção CT | 156 | 06/07/22 | 180.204,00 | 17/11/22 | 170.000,00 | 17/11/22 | 180.900,00 | 175.450,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DD | 163 | 06/07/22 | 200.226,67 | 17/11/22 | 186.000,00 | 17/11/22 | 195.300,00 | 190.650,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DR | 102 | 06/07/22 | 150.170,01 | 17/11/22 | 138.000,00 | 17/11/22 | 150.200,00 | 144.100,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção EI | 194 | 06/07/22 | 260.294,66 | 17/11/22 | 253.900,00 | 17/11/22 | 268.000,00 | 260.950,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção AG | 96 | 23/12/22 | 151.689,13 | 12/12/22 | 85.000,00 | 12/12/22 | 97.000,00 | 91.000,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção BM | 96 | 23/12/22 | 151.677,44 | 12/12/22 | 85.800,00 | 12/12/22 | 91.000,00 | 88.400,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção CO | 148 | 23/12/22 | 203.235,01 | 12/12/22 | 112.700,00 | 12/12/22 | 133.000,00 | 122.850,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção CS | 96 | 23/12/22 | 151.677,44 | 12/12/22 | 86.700,00 | 12/12/22 | 91.000,00 | 88.850,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DN | 98 | 23/12/22 | 151.753,10 | 12/12/22 | 88.300,00 | 12/12/22 | 90.000,00 | 89.150,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DX | 98 | 23/12/22 | 151.631,97 | 12/12/22 | 81.200,00 | 12/12/22 | 84.000,00 | 82.600,00 | P | Esp |
| Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção ED | 156 | 23/12/22 | 213.866,09 | 12/12/22 | 129.000,00 | 12/12/22 | 131.300,00 | 130.150,00 | P | Esp |
| Outros | 200 | | 111.060,64 | | 110.400,00 | | 112.000,00 | 111.200,00 | | |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AU | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AV | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AW | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AX | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AY | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção AZ | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BA | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BB | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |

| 1 - Imóveis situados na UE | Área (m2) | Data aquisição | Preço aquisição | Data Avaliação 1 | Valor avaliação 1 | Data avaliação 2 | Valor avaliação 2 | Valor Imóvel | País | Muni cípio |
|--|-----------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------|------|------------|
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BC | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BD | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BE | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BF | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BG | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BH | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BI | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção BJ | 13 | 17/08/21 | 6.941,29 | 22/06/22 | 6.900,00 | 22/06/22 | 7.000,00 | 6.950,00 | P | Va |
| Construções Acabadas | 14.561 | | 6.361.959,88 | | 13.939.200,00 | | 14.833.100,00 | 14.386.150,00 | | |
| CC05 Arrendadas | 12.636 | | 5.075.693,18 | | 12.360.300,00 | | 13.047.700,00 | 12.704.000,00 | | |
| Habitação | 1.133 | | 523.433,65 | | 3.321.000,00 | | 3.448.700,00 | 3.384.850,00 | | |
| Cortes Moradia U5502 | 1.133 | 01/11/20 | 523.433,65 | 01/11/22 | 3.321.000,00 | 01/11/22 | 3.448.700,00 | 3.384.850,00 | P | Mo. |
| Comércio | 11.177 | | 4.352.259,53 | | 8.734.300,00 | | 9.290.000,00 | 9.012.150,00 | | |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção A/B | 1.455 | 01/11/20 | 679.221,87 | 11/07/22 | 1.174.000,00 | 11/07/22 | 1.201.000,00 | 1.187.500,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção C/D/E/F | 300 | 01/11/20 | 89.372,75 | 11/07/22 | 480.000,00 | 11/07/22 | 552.000,00 | 516.000,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 1 Fracção G/H | 2.540 | 01/11/20 | 539.281,22 | 11/07/22 | 1.376.000,00 | 11/07/22 | 1.378.000,00 | 1.377.000,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 2 Fracção A | 290 | 10/11/22 | 225.800,00 | 11/07/22 | 228.000,00 | 11/07/22 | 271.000,00 | 249.500,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 2 Fracção B | 36 | 01/11/20 | 60.000,00 | 11/07/22 | 84.000,00 | 11/07/22 | 91.000,00 | 87.500,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 2 Fracção C | 40 | 01/11/20 | 100.000,00 | 11/07/22 | 96.000,00 | 11/07/22 | 105.000,00 | 100.500,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção A | 313 | 01/11/20 | 120.139,19 | 11/07/22 | 322.000,00 | 11/07/22 | 351.000,00 | 336.500,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção B | 286 | 01/11/20 | 112.061,28 | 11/07/22 | 323.000,00 | 11/07/22 | 335.000,00 | 329.000,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção C | 283 | 01/11/20 | 95.145,97 | 11/07/22 | 322.000,00 | 11/07/22 | 333.000,00 | 327.500,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção F | 247 | 01/11/20 | 81.331,14 | 11/07/22 | 303.000,00 | 11/07/22 | 337.000,00 | 320.000,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção G | 235 | 01/11/20 | 80.607,29 | 11/07/22 | 270.000,00 | 11/07/22 | 313.000,00 | 291.500,00 | P | Mo. |
| Rio Park Monção Lote 3 Fracção H | 637 | 01/11/20 | 176.350,11 | 11/07/22 | 581.000,00 | 11/07/22 | 669.000,00 | 625.000,00 | P | Mo. |

| 1 - Imóveis situados na UE | Área (m2) | Data aquisição | Preço aquisição | Data Avaliação 1 | Valor avaliação 1 | Data avaliação 2 | Valor avaliação 2 | Valor Imóvel | País | Muni cípio |
|---------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|------|------------|
| Rio Park Monção Lote 4 | 393 | 01/11/20 | 40.000,00 | 11/07/22 | 466.000,00 | 11/07/22 | 522.000,00 | 494.000,00 | P | Mo. |
| Urban I Mazedo Fracção A/B | 209 | 01/11/20 | 160.000,00 | 01/11/22 | 196.600,00 | 01/11/22 | 199.000,00 | 197.800,00 | P | Mo. |
| Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção A | 3.913 | 17/08/21 | 1.792.948,71 | 29/11/22 | 2.512.700,00 | 29/11/22 | 2.633.000,00 | 2.572.850,00 | P | Va |
| Serviços | 326 | | 200.000,00 | | 305.000,00 | | 309.000,00 | 307.000,00 | | |
| Urban I Mazedo Fracção D/Z/AA | 326 | 01/11/20 | 200.000,00 | 01/11/22 | 305.000,00 | 01/11/22 | 309.000,00 | 307.000,00 | P | Mo. |
| CC06 Não arrendadas | 1.924 | | 1.286.266,70 | | 1.578.900,00 | | 1.785.400,00 | 1.682.150,00 | | |
| Habitação | 365 | | 383.471,31 | | 520.200,00 | | 557.000,00 | 538.600,00 | | |
| Casa do Souto | 90 | 01/11/20 | 176.027,74 | 01/11/22 | 5.900,00 | 01/11/22 | 7.000,00 | 6.450,00 | P | Mo. |
| Casa de Moledo | 275 | 01/11/20 | 207.443,57 | 01/11/22 | 514.300,00 | 01/11/22 | 550.000,00 | 532.150,00 | P | Mo. |
| Outros | 1.559 | | 902.795,39 | | 1.058.700,00 | | 1.228.400,00 | 1.143.550,00 | | |
| Cave Boavista Fracção A | 37 | 01/11/20 | 6.551,10 | 01/11/22 | 7.400,00 | 01/11/22 | 7.400,00 | 7.400,00 | P | Mo. |
| Moinho Ponte Nova Serração | 354 | 01/11/20 | 22.209,54 | 01/11/22 | 26.600,00 | 01/11/22 | 28.000,00 | 27.300,00 | P | Mo. |
| Moinho Ponte Nova Casa | 84 | 01/11/20 | 16.743,00 | 01/11/22 | 14.700,00 | 01/11/22 | 16.000,00 | 15.350,00 | P | Mo. |
| Lapela | 1.084 | 23/02/21 | 857.291,75 | 28/06/22 | 1.010.000,00 | 28/06/22 | 1.177.000,00 | 1.093.500,00 | P | Mo. |

P: Portugal Mo: Monção Va: Valença Prt: Porto VNG: Vila Nova de Gaia

| Liquidez | Quant. | Moeda | Preço Aquisição | Data Avaliação | Valor Avaliação | Método Avaliação | Juros Decorridos | Valor Global |
|--|--------|-------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|
| À vista | | EUR | 168.828,71 | | | | 0,00 | 168.828,71 |
| CC01 Numerário | | | | | | | | |
| CC02 Depósitos Ordem | 5 | EUR | 168.828,71 | | | | 0,00 | 168.828,71 |
| 810 CCAM Noroeste 0,00% | 1 | EUR | 4.811,73 | | | | 0,00 | 4.811,73 |
| 555 CCAM Noroeste 0,00% | 1 | EUR | 871,31 | | | | 0,00 | 871,31 |
| Banco BIC 0,00% | 1 | EUR | 3.938,14 | | | | 0,00 | 3.938,14 |
| Bankinter 0,00% | 1 | EUR | 94.966,35 | | | | 0,00 | 94.966,35 |
| Millennium BCP 0,00% | 1 | EUR | 64.241,18 | | | | 0,00 | 64.241,18 |
| CC03 Org. Mercado Monet. | | | | | | | | |
| A prazo | | | | | | | | |
| CC04 DP's e com pré-aviso | | | | | | | | |
| CC05 CD's | | | | | | | | |
| CC06 Valores mobiliários com prazo < 12 meses | | | | | | | | |

| Empréstimos | Quant. | Moeda | Preço Aquisição | Data Avaliação | Valor Avaliação | Método Avaliação | Juros Decorridos | Valor Global |
|--|--------|-------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|
| CC07 Empréstimos obtidos | 3 | EUR | 6.240.207,15 | | | | 8.951,16 | 6.249.158,31 |
| CCCAM Euribor6M+1,75% 20220824 20320824 | 1 | EUR | 1.362.394,62 | | | | 670,90 | 1.363.065,52 |
| BCP Euribor6M+2,25% 20211118 20331118 | 1 | EUR | 4.349.664,01 | | | | 7.701,35 | 4.357.365,36 |
| BIC Euribor6M+2,00% 20220623 20320623 | 1 | EUR | 528.148,52 | | | | 578,90 | 528.727,42 |
| 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 | | | | | | 344.147,33 |
| CC09 Adiantamentos por conta de imóveis | | EUR | | | | | | 200.000,00 |
| 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 | | | | | | 43.988,66 |
| CC13 Outros | | EUR | | | | | | 100.158,67 |
| Valores passivos a regularizar | | EUR | | | | | | 3.766.709,95 |
| CC14 Recebimentos por conta de imóveis | | EUR | | | | | | 3.039.365,00 |
| 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 | | | | | | 0,00 |
| CC18 Rendas adiantadas | | EUR | | | | | | 3.767,01 |
| CC19 Outros | | EUR | | | | | | 723.577,94 |

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 | 10.000,00 | 10.000,00 | | | |
| 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 verifiquem 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 | 857.339,42 | 6.751.031,14 | 7.439.541,85 | 168.828,71 |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | | | | |
| Certificados de depósito | | | | |
| UP's de fundos de tesouraria | | | | |
| Outras contas de disponibilidades | | | | |
| Total | 857.339,42 | 6.751.031,14 | 7.439.541,85 | 168.828,71 |

27

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 |
|---|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Cálculo em Movimento, Lda. | | 75.468,99 | 75.468,99 |
| Crepes & Moi. Lda. | 1.233,69 | | 1.233,69 |
| Vedetexcepcional Vestuário e Acessórios, Lda. | 3.914,26 | | 3.914,26 |
| Pétalas de Linho, Lda. | 200,00 | | 200,00 |
| Cade, Lda. | 4.612,50 | | 4.612,50 |
| Cofemel - Sociedade de Vestuário, S.A. | 4.920,00 | | 4.920,00 |
| Powerful Cotton, Lda. | 29.108,21 | | 29.108,21 |
| Autoridade Tributária e Aduaneira | | 454,92 | 454,92 |
| Liberty Seguros SA | | 932,90 | 932,90 |
| A.D.A.M. - Águas do Alto Minho, S.A. | | 55,45 | 55,45 |
| P&I - Propriedade Investimento, C.I.I., Lda. | | 0,10 | 0,10 |
| Total | 43.988,66 | 76.912,36 | 120.901,02 |

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:

| Rubrica do Balanço | Valores | Garantias prestadas | |
|---|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | | Natureza (imóveis hipotecados) | Valor |
| 43221801 4.600.000€ Euribor6M+2,25% 20211118 20331118 | 4.349.664,01 | Rio Park Monção Lote 1 Fracção A | 4.600.000,00 |
| | | Rio Park Monção Lote 1 Fracção B | |
| | | Rio Park Monção Lote 1 Fracção C | |
| | | Rio Park Monção Lote 1 Fracção D | |
| | | Rio Park Monção Lote 1 Fracção E | |
| | | Rio Park Monção Lote 1 Fracção F | |
| | | Rio Park Monção Lote 1 Fracção G | |
| | | Rio Park Monção Lote 1 Fracção H | |
| | | Rio Park Monção Lote 3 Fracção A | |
| | | Rio Park Monção Lote 3 Fracção B | |
| | | Rio Park Monção Lote 3 Fracção C | |
| | | Rio Park Monção Lote 3 Fracção F | |
| | | Rio Park Monção Lote 3 Fracção G | |
| | | Rio Park Monção Lote 3 Fracção H | |
| | | Rio Park Monção Lote 4 | |
| Cortes Moradia U5502 | | | |
| Cortes Terreno R3120 | | | |
| Casa de Moledo | | | |
| 43221105 1.404.370,70€ Euribor6M+1,75% 20220824 20320824 | 1.362.394,62 | Av. Dr. Tito Fontes Valença Fracção A | 1.404.370,70 |
| 43221201 550.000€ Euribor6M+2,00% 20220623 20320623 | 528.148,52 | Lapela U1432 | 500.000,00 |
| Total | 6.240.207,15 | | 6.554.370,70 |

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 | 50.637,99 | 0,00 | 17.415,52 | 33.222,47 |
| 482 - Provisões para encargos | 9.159,89 | 136.865,59 | 126.573,07 | 19.452,41 |

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 | 4.080,07 | 25,00% | 1.020,02 |
| Total | 4.080,07 | | 1.020,02 |

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 53.170,67 €.
- 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 (1) | 0,00 | 800.000,00 |
| Operações a prazo de compra - Outras | 0,00 | 0,00 |
| Operações a prazo de venda – Imóveis (2) | 8.780.464,00 | 7.014.464,00 |
| Operações a prazo de venda - Outras | 0,00 | 0,00 |
| Valores recebidos em garantia | 0,00 | 0,00 |
| Valores cedidos em garantia (3) | 6.161.465,97 | 6.615.836,67 |
| Outras | 0,00 | 0,00 |
| Total | 14.941.929,97 | 14.430.300,67 |

Observações:

(1) Contratos Promessa de Compra e Venda relativo à aquisição dos imóveis/fracções: Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção AF (150.000 €); Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção BL (150.000 €); Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção CH (200.000 €); Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção CR (150.000 €); Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção DM (150.000 €).

(2) Contratos Promessa de Compra e Venda relativo à alienação dos imóveis/fracções: 27 Fracções na Av. Dr. Tito Fontes Valença (809.5000 €); 46 Fracções na Rua Arquitecto Lobão Vital Porto (5.659.464 €); Avenida 32 nº 9 e 138 Espinho Fracção EI (545.500 €).

(3) Os valores cedidos em garantia correspondem a: uma hipoteca a favor da Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Noroeste, no âmbito de um empréstimo de MLP (1.404.370,70 €); uma hipoteca a favor do Banco BIC Português, no âmbito de um empréstimo de MLP (550.000,00 €); um conjunto de hipotecas a favor do Banco Comercial Português, no âmbito de um empréstimo de MLP (4.600.000,00 €); duas garantias de obra emitidas pela Caixa de Crédito Agrícola Mútuo do Noroeste (60.465,48 € e 1.000,49 €).

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.

JNV Real Estate – SICAFI, S.A.
Relatório anual de auditoria
2022

RELATÓRIO DE AUDITORIA**RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****Opinião**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do JNV Real Estate - SICAFI, SA (o "OIC"), gerido pela Atlantic - SGOIC, SA (a "Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 23 933 301 euros e um total de capital do OIC de 13 917 433 euros, incluindo um resultado líquido de 3 912 029 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 JNV Real Estate - SICAFI, SA em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Estamos convictos 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 e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluimos 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, 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, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 31 de março de 2023



Paulo Jorge de Sousa Ferreira
(ROC n.º 781, inscrito na CMVM sob o n.º 20160414)
em representação de BDO & Associados, SROC, Lda.