

**Imofuste – SIC
Imobiliária Fechada,
S.A.**

2023

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

Imofuste – SIC Imobiliária Fechada,
S.A.

Relatório de Gestão

2023

1 - Caracterização da Imofuste – SIC Imobiliária Fechada, 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 SIC 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 SIC 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 SIC são nominativas, escriturais e inteiras, não estando previsto que sejam objecto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado.

A SIC 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. O capital social da SIC é de 17.649.120,00 € (dezassete milhões seiscentos e quarenta e nove mil cento e vinte euros) em virtude de aumento de capital realizado por deliberação tomada por deliberação da Assembleia Geral em 22 de novembro de 2023.

A SIC 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 SIC e uma vez comunicada a prorrogação à CMVM.

No exercício de 2023, por imperativo legal, a sociedade alterou a sua denominação social de “Imofuste – SICAFI, S.A.” para “Imofuste – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”.

A SIC 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 SIC, 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 SIC 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 SIC junto dos investidores é o “Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal”.

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

A SIC 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 SIC 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 SIC 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 SIC 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 SIC investirá:

a) predominantemente em imóveis destinados a comércio;

b) de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.

A carteira de imóveis da SIC 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 SIC tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos seus accionistas. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados da SIC que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria da SIC, 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 SIC, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

No final do exercício de 2023 a totalidade do capital da SIC era detida por um accionista.

2 – A carteira do OIC

A carteira do OIC é constituída por 18 imóveis/fracções, com pesos relativos que variam entre os 0.35% e os 15.93% do património imobiliário.

As “Construções Acabadas Arrendadas” representam 86.58% do valor da carteira dos imóveis e os “Outros Projectos de Construção” 13.42%.

Os 18 imóveis/fracções arrendados, a 11 diferentes inquilinos, apresentam uma Yield versus o valor

contabilístico de 6.31% e uma yield versus o valor de aquisição de 7.59%.

As áreas dos imóveis em carteira repartiam-se da seguinte forma: 12.935 m² de Outros Projectos de Construção; 54.680 m² de Construções Acabadas Arrendadas.

Em 31 de Dezembro de 2023 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 47.831.450,00 €, sendo o seu custo contabilístico de 40.535.662,85 €.

3 – Actividade desenvolvida

Prosecução do projecto relativo ao imóvel “Av. 25 de Abril na Póvoa do Varzim”, especificamente no edifício destinado a comércio e serviços, com a realização de adaptações ao nível do interior das fracções e zonas comuns do edifício. Foi realizada a recepção provisória das obras de urbanização associadas a este projecto por parte do Município da Póvoa do Varzim, com a consequente redução das garantias prestadas ao Município.

No âmbito do processo de alteração ao alvará de loteamento n° 22/1992 e respectivo Aditamento de 11/09/2019, relativo ao prédio urbano sito na Estrada de Mem Martins, em Sintra, o mesmo foi aprovado pelo Município. A operação urbanística caracteriza-se por uma área de implantação total de 13.254 m² e 14.740 m² de área bruta de construção, com 3 pisos acima da cota da soleira e 226 lugares de estacionamento a descoberto (ligeiros e pesados), mantendo-se o uso já existente destinado a actividades terciárias e/ou armazéns.

Ao longo do exercício de 2023 a SIC promoveu um conjunto obras e benfeitorias, em 8 imóveis, no valor global de 808.873,50 € (com IVA incluído) repartidos da seguinte forma: 480.911,879 € na “Rua Comendador Sá Couto Lote 1 São Paio Oleiros”; 55.666,92 € na “Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção B”; 72.791,88 € na “Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817”; 103.466,16 € na “Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção A”; 10.455,00 € na “Rua Comendador Sá Couto Lote 2 São Paio Oleiros”; 30.000,00 € na “Av. Augusto Hilário 4 Odivelas Fracção A”; 49.856,75 € na “Rua de Talegre Marco de Canaveses U6374” e 5.724,92 € na “Rua de Talegre Marco de Canaveses U4572”.

Em Fevereiro procedeu-se à aquisição dos imóveis denominados “Rua de Talegre Marco de Canaveses U4572” pelo preço de 169.600,00 € e “Rua de Talegre Marco de Canaveses U6374” por 1.480.400,00 €. No âmbito dos projectos a desenvolver estes imóveis serão unificados, para posterior construção de um supermercado, já prometido arrendar ao “Pingo Doce”.

Para financiar a estratégia de expansão da actividade, nomeadamente ao desenvolvimento dos projectos de promoção em curso, a SIC, em Fevereiro, contraiu um financiamento junto do seu accionista, no montante de 1.450.000,00 €. Em Maio, na sequência da alienação do imóvel “Z I Abrunheira U7803”, procedeu-se à amortização antecipada do financiamento junto do Bankinter no montante de 921.906,25 €.

Em Abril, na sequência do CPCV anteriormente celebrado, procedeu-se à alienação do imóvel “Rua

Santo António 153 Guimarães Fracção A” pelo preço de 150.000,00 €. Este imóvel era um activo não estratégico (afecto a comércio) da carteira.

Em Maio procedeu-se à alienação dos imóveis denominados “Av. Augusto Hilário 2 Odivelas Fracção B” e “Z I Abrunheira U7803” pelo preço de 612.500,00 € e 2.049.500,00 € respectivamente. Estes imóveis, que correspondiam a dois postos de combustível, eram activos não estratégicos (afectos a serviços) da carteira.

Em 22/11/2023 concretizou-se um aumento de capital, integralmente subscrito pelo accionista único, no valor de 1.449.120,00 € pela emissão de 160.000 novas acções ao preço unitário de 9,0570 €. Ainda em Novembro procedeu-se à amortização do financiamento contraído em Fevereiro junto do seu accionista, no montante de 1.450.000,00 €.

Em Dezembro celebrou-se um aditamento ao contrato de arrendamento com o Pingo Doce relativo ao imóvel “Rua 20 de Junho Leiria”, através do qual cessou a opção de compra por parte do inquilino, alargou-se o prazo de arrendamento até 30/11/2043 e se convencionou um novo valor de renda.

A SIC desenvolveu activamente a prospecção de oportunidades de investimento, nomeadamente de terrenos para edificação de imóveis destinados a comércio e serviços.

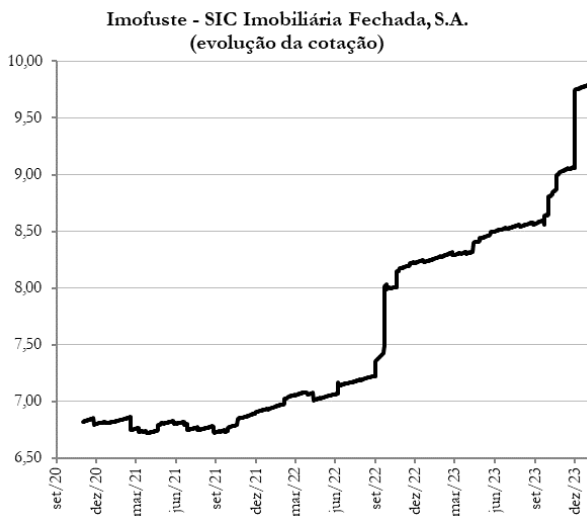
4 – A performance do OIC

O OIC 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

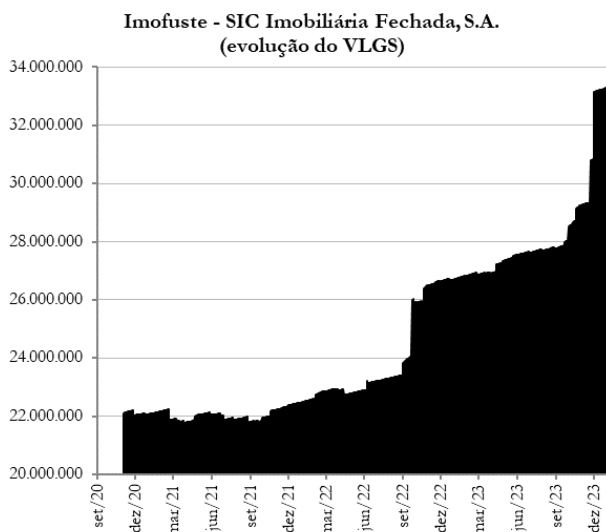
Handwritten signature/initials in blue ink.

unitário de 5,00 € (cinco euros). Na sequência do aumento de capital, em Novembro de 2023, o número de acções em circulação passou para 3.400.000 (três milhões e quatrocentas mil).

O exercício de 2023 encerrou com a cotação da acção a fixar-se nos 9,7898 €. Ao longo do exercício 2023 o OIC acumulou uma valorização (TIR) de 19,16%.



No final do exercício de 2023 o Valor Líquido Global do Património (VLGP) ascendia a 33.285.198,63 €, o Passivo a 15.434.356,65 € e o Activo Líquido a 48.719.555,28 €.



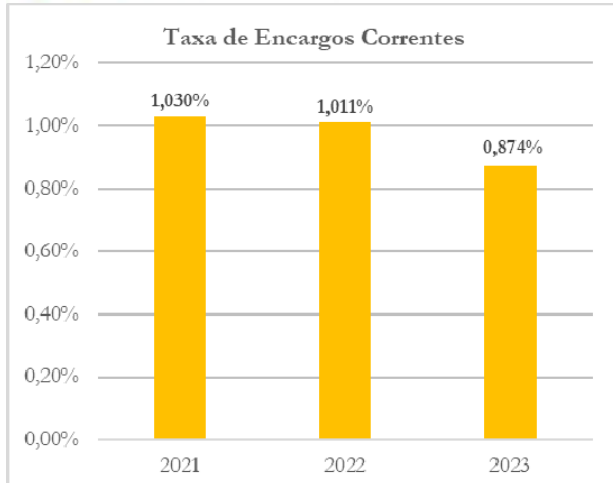
O total de proveitos de 7.284.892,21 €, gerados pelo OIC no exercício de 2023, apresenta a seguinte estrutura:

- a) 53.23% resultam de Ganhos em Activos Imobiliários;
- b) 35.87% decorrem de Rendimentos de Activos Imobiliários;
- c) 9.97% correspondem a Ganhos em Outras Operações Correntes;
- d) 0.66% tiveram origem na Reversão de Provisões;
- e) 0.14% resultam de Ganhos de Exercícios Anteriores;
- f) 0.13% correspondem a Outros Proveitos e Ganhos Correntes.

O total dos custos do OIC no exercício de 2023, no montante de 2.143.318,57 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- a) 53.32% resultam do reconhecimento de Perdas em Activos Imobiliários;
- b) 14.35% decorrem de Juros de Financiamentos;
- c) 11.73% decorrem de Encargos com Comissões;
- d) 9.25% resultam do reconhecimento de Perdas em Outras Operações Correntes;
- e) 6.43% correspondem a Fornecimentos e Serviços Externos;
- f) 4.03% tiveram origem em encargos com Impostos;
- g) 0.88% resultam de Outros Perdas Eventuais.

REP
16/28



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 0.874% decompondo-se conforme a tabela seguinte:

	Valor	Percentagem
Comissão Gestão Fixa	188.154,26	0.668%
Comissão Depósito	14.167,83	0.050%
Taxa Supervisão	8.837,27	0.031%
Auditoria	12.300,00	0.044%
Avaliação activo imobiliário	22.779,00	0.081%
V.L.G.P. médio	28.164.098	0.874%

5 - Impactos da invasão da Ucrânia, dos conflitos no Médio Oriente e da Inflação

Se a invasão da Ucrânia pela Rússia, em 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 tem permitido mitigar parcialmente o impacto da guerra.

Em 2023 a esta guerra vieram juntar-se os conflitos no Médio Oriente, que também eles trouxeram tensões inflacionistas sobre os produtos energéticos e os transportes marítimos, assim como introduziram perturbações sobre as rotas comerciais, ainda que a uma escala menor.

A contenção das tensões inflacionistas verificadas à escala global, ainda que acompanhadas por políticas orçamentais contraditórias com os objectivos para a inflação, vai amenizar, ainda que desfasado no tempo, um conjunto de impactos negativos sobre o sector imobiliário, nomeadamente através de uma redução da incerteza, das restrições ao crédito e das elevadas taxas de juro reais. Ainda assim, este processo de redução das taxas de inflação à escala global, em virtude das tensões existentes, vai exigir que as políticas monetárias se mantenham restritivas por um período mais longo do que inicialmente expectável. Assim, as taxas de juros reais deverão permanecer elevadas nos tempos mais próximos.

Longas cadeias de abastecimento, fragmentações do processo produtivo de bens e deslocalizações da produção para geografias politicamente desalinhas dos países consumidores finais, são temas que carecem de maior atenção e cujas consequências recorrentemente emergem no âmbito das tensões geopolíticas.

6 - Sustentabilidade

A Sociedade Gestora, no processo de decisão dos investimentos, sempre que atendível, toma em consideração eventos ou condições ambientais,

sociais ou de governança que, se ocorrerem, poderão ter um impacto material negativo no valor dos investimentos.

O OIC e as acções representativas do seu capital não representam um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019.

O OIC encontra-se inserido no artigo 6º do referido Regulamento, pois: (i) os investimentos subjacentes não têm em conta a promoção de características ambientais e/ou sociais; (ii) os investimentos subjacentes não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia; (iii) não serão divulgados os indicadores relativos à sustentabilidade aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários do OIC; (iv) o OIC não está sujeita a uma política de exclusão nem a uma política de “engagement”, com vista à promoção de características ambientais e/ou sociais nos seus ativos.

As acções deste OIC não são destinadas a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade e/ou que desejam investir num OIC que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

Nos termos do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 em que foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação (os "critérios") das atividades económicas ambientalmente sustentáveis que se

encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

7 - Regime de Gestão de Ativos

No dia 28 de abril de 2023 foi publicado o Decreto-Lei n.º 27/2023 que aprovou o novo Regime da Gestão de Ativos (RGA) e que entrou em vigor em 28 de maio, revogando assim o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) e o Regime Jurídico do Capital de Risco, Empreendedorismo Social e Investimento Especializado.

O RGA promoveu uma revisão transversal e integrada dos referidos diplomas tendo como objetivo criar um quadro jurídico unitário, proporcional, mais simples e eficiente.

As entidades gestoras de organismos de investimento coletivo tiveram um prazo de 180 dias após essa data para se adaptarem aos requisitos estabelecidos no RGA, ou seja, até ao dia 24 de novembro de 2023.

São de destacar as seguintes novidades introduzidas pelo novo Regime (RGA):

- A consideração apenas de 2 tipos legais de sociedades gestoras (SG) que podem desenvolver a atividade de gestão coletiva de ativos: as Sociedades Gestoras de Organismo de Investimento Coletivo (SGOIC) e as Sociedades de Capital de Risco (SCR)
- A distinção das SG em SG de grande e de pequena dimensão em função do montante de ativos sob gestão, por referência aos organismos de investimento geridos, refletindo-se no grau de exigência dos requisitos aplicáveis, bem como a

distinção das atividades permitidas às SG em função dos tipos de organismos de investimento coletivo (OIC) geridos;

- A redução do número de tipos legais de OIA: OIA imobiliários, OIA de capital de risco e OIA de créditos e uma tipologia aberta de OIA que abrangerá os demais OIC;
- A eliminação dos requisitos relativos ao valor líquido global mínimo do OIC apenas se exigindo que seja positivo;
- Previsão de um princípio geral de adequação dos custos a uma gestão sã e prudente, com a proibição da imputação de custos indevidos;
- Redução dos prazos de decisão por parte da CMVM, com a substituição de procedimentos de autorização por comunicações, a eliminação de procedimentos e a redução de elementos instrutórios
- Prescindiu-se da elaboração das informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI) relativamente a OIA, sem que tal se traduza num menor grau de proteção do investidor, uma vez que será disponibilizado o documento de informação fundamental (DIF) quando o OIA não se dirija exclusivamente a investidores profissionais;
- Mantem-se o dever de elaboração do Prospeto e do Regulamento de Gestão, com o modelo padronizado a ser disponibilizado aos investidores relativamente a estes documentos constitutivos a ser objeto de simplificação
- Finalmente, é atribuída à CMVM a competência para promover a liquidação judicial dos OIC em casos de revogação da autorização ou de impossibilidade de substituição da SG, bem como a eliminação da possibilidade de prorrogação do prazo de liquidação e da reversão da liquidação de OIA.

Por outro lado, é clarificado que a duração dos OIC de duração determinada pode ser prorrogada, por uma ou mais vezes, não limitada a período não superior ao inicial.

O RGA prevê ainda normas específicas adicionais relativamente ao funcionamento da assembleia de participantes de OIC fechados, nomeadamente:

- Previsão de que o regulamento de gestão pode ser alterado sob proposta da SG e/ou dos participantes (nos termos permitidos no regulamento de gestão);
- Passa a estar previsto que as alterações ao regulamento de gestão “que não decorram de disposição legal imperativa” têm de ser aprovados por deliberação favorável da assembleia de participantes;
- Não obstante, é prevista a possibilidade de o regulamento de gestão poder indicar matérias que podem ser alteradas pela SG, sem necessidade de aprovação pela assembleia de participantes e sem prejuízo dos deveres de informação aplicáveis nesse caso;
- Prevista regra geral de maioria simples para deliberações da assembleia de participantes, podendo o regulamento de gestão prever maioria mais exigente

Quanto ao regime de autorização de OIC fechados, o RGA introduz alterações relevantes nesta matéria, passando a constituição de OIC de subscrição particular heterogerido a estar sujeita a comunicação prévia à CMVM, sendo que no caso de OIC aberto ou fechado de subscrição pública, a CMVM pode deduzir oposição.

Uma das principais alterações introduzidas pela RGA no que respeita aos OIA Imobiliários diz respeito à eliminação das regras especiais quanto ao património e limites aplicáveis a estes OIC, embora mantendo-se

as restrições existentes quanto à aquisição de imóveis em regime de compropriedade. De mesmo modo, o RGA deixa de prever limites expressos quanto ao endividamento para OIA Imobiliários. De acordo com o relatório de consulta pública da CMVM, esta matéria poderá ser ponderada em sede regulamentar, sendo que na ausência dessa concretização serão aplicáveis os limites previstos no regulamento de gestão do OIA Imobiliário.

De acordo com o a classificação de que as SG autorizadas a gerir OIA se passam a distinguir entre SG de grande dimensão (SGGD) e SG de pequena dimensão (SGPD), consoante excedam ou não os limiares de aplicação integral da AIFMD, a Atlantic – SGOIC, S.A. passa a ter a qualificação de Sociedade Gestora de grande dimensão (SGGD).

Porto, 17 de Abril de 2024


Os Administradores Executivos



Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite



Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses



Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral

Imofuste – SIC Imobiliária Fechada,
S.A.

Balanço

em 31 de Dezembro de 2023

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2023				2022	Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2023	2022
31	Activos imobiliários						Capital do fundo			
	Terrenos					61	Unidades de participação	17.649.120	16.200.000	
32	Construções	40.535.663	7.599.874	304.087	47.831.450	62	Variações patrimoniais	825.303	825.303	
33	Direitos					64	Resultados transitados	9.669.202	5.441.801	
34	Adiantamentos compra imóveis					65	Resultados distribuídos			
35	Outros activos					66	Resultado líquido período	5.141.574	4.227.401	
	Total	40.535.663	7.599.874	304.087	47.831.450		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	33.285.199	26.694.505	
	Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões			
	Obrigações					47	Ajustamentos dívidas a receber			
211+2171	Títulos dívida pública					48	Provisões acumuladas	20.000	67.970	
212+2172	Outros fundos públ. equipados						Total	20.000	67.970	
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	424+ ... + 429	Comissões e outros encargos a pagar	21.256	21.782	
	Contas de terceiros					431	Outras contas de credores	339.209	1.297.456	
411	Devedores por crédito vencido					432	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)			
412	Devedores por rendas vencidas					44	Empréstimos não titulados	14.822.902	17.539.000	
419	Outras contas de devedores	543.769			543.769		Adiantamentos por venda de imóveis		10.000	
	Total	543.769	0	0	543.769		Total	15.183.367	18.868.238	
	Disponibilidades						Acréscimos e diferimentos			
11	Caixa					53	Acréscimos de Custos	80.547	78.620	
12	Depósitos à ordem	338.747			338.747	56	Recitas com Provento Diferido	150.442	2.789.733	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso					58	Outras Acréscimos e Diferimentos		527.998	
14	Certificados de depósito					59	Contas Transitórias Passivas			
18	Outros meios monetários						Total	230.990	3.396.352	
	Total	338.747	0	0	338.747		TOTAL DO PASSIVO	15.434.357	22.332.559	
	Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimo de proveitos									
52	Despesas com custo diferido	5.589			5.589					
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	5.589	0	0	5.589					
	TOTAL DO ACTIVO	41.423.768	7.599.874	304.087	48.719.555		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	48.719.555	49.027.064	

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

Imofuste – SIC Imobiliária Fechada,
S.A.

Demonstração dos Resultados
por Natureza

em 31 de Dezembro de 2023

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2023	2022	Código	Designação	2023	2022
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados			
711+718	De Operações Correntes	307.535	306.767	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		307.535	306.767	819	De Operações Extrapatrimoniais		
Comissões				Rendimentos de títulos			
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822 ... 825	Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários	9.225	7.073	828	De Outras Operações Correntes		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	242.220	215.504	829	De Operações Extrapatrimoniais		
729	De Operações Extrapatrimoniais						
		251.445	222.576				
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	1.142.910	1.023.500	833	Em Activos Imobiliários	3.877.477	3.517.578
731+738	Outras, em Operações Correntes	198.271	216.296	831+838	Outros, em Operações Correntes	726.269	
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais		
		1.341.181	1.239.796			4.603.747	3.517.578
Impostos				Reversões de ajustamentos e de provisões			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indirectos	22.301	19.785	852	De Provisões para Encargos	47.970	7.073
7418+7428	Outros impostos	63.992	67.907			47.970	7.073
		86.293	87.692	86			
Provisões do exercício				Rendimentos de activos imobiliários			
751	Ajustamentos de dívidas a receber		67.970	87		2.613.046	2.560.140
752	Provisões para Encargos						
		0	67.970				
76	Fornecimentos e serviços externos	137.904	100.980		Outros proveitos e ganhos correntes	9.817	7.893
77	Outros custos e perdas correntes		1.805				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	2.124.359	2.027.585		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	7.274.580	6.092.684
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Inobráveis			881	Recuperação de Inobráveis		
782	Perdas Extraordinárias			882	Ganhos Extraordinários		
783	Perdas de exercícios Anteriores		3.858	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	10.313	146.160
784 ...788	Outras Perdas Eventuais	18.960	230.000	884..888	Outras Ganhos Eventuais		250.000
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	18.960	233.858		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	10.313	396.160
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	5.141.574	4.227.401		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
	TOTAL	7.284.892	6.488.844		TOTAL	7.284.892	6.488.844
8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	-8.647	162.302
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	5.209.709	4.946.167	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	5.141.574	4.227.401
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	5.141.574	4.227.401
B-A+742	Resultados correntes	5.150.221	4.065.099				

Imofuste – SIC Imobiliária Fechada,
S.A.

Demonstração dos Fluxos Monetários
em 31 de Dezembro de 2023

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	1.449.120		0	
...		1.449.120		0
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	0		0	
...		0		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		1.449.120		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	2.682.000		95.000	
Rendimentos de activos imobiliários	2.878.599		2.578.790	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	5.560.599	30.300	2.704.090
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	1.650.000		1.150.000	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	0		7.073	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	35.258		59.593	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Encargos com escrituras	0		0	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	1.650.426	3.335.684	2.287.221	3.503.886
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		2.224.915		-799.796

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
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	309.475		305.042	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		309.475		305.042
Fluxo das operações da carteira de títulos		-309.475		-305.042

REP
19/2/23

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
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	1.695.482	1.695.482	3.833.395	3.833.395
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	188.728		177.193	
Comissão de depósito	13.599		11.534	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	696.266		434.649	
...				
Outros pagamentos correntes	4.383.456	5.282.048	1.677.553	2.300.929
Fluxo das operações de gestão corrente		-3.586.567		1.532.467

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
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)		-222.007		427.629
Disponibilidades no início do período (B)		560.754		133.125
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		338.747		560.754

Imofuste – SIC Imobiliária Fechada,
S.A.

Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados em 31 de Dezembro de
2023

(Conforme o Regulamento CMVM N°02/2005)

1 – Introdução

A “Imofuste – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” anteriormente denominada “Imofuste – SICAFI, S.A.”, doravante denominado de OIC ou SIC, 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 SIC 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 SIC, 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 do anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimentos Imobiliários (PCFII), conforme estabelecido no Regulamento da CMVM nº 2/2005. Contudo, a partir de 1 de janeiro de 2024, o Regulamento da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) nº 2/2005 foi revogado pelo Regulamento nº 7/2023. 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 OIC 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 OIC 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 OIC 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 OIC são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das acções/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	1.450.650,00	1.450.650,00	0,00
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção B	2.702.300,00	2.702.300,00	0,00
Rua Comendador Sá Couto Lote 2 São Paio Oleiros	554.500,00	554.500,00	0,00
Rua de Talegre Marco de Canaveses U4572	174.600,00	174.600,00	0,00
Rua de Talegre Marco de Canaveses U6374	1.535.400,00	1.535.400,00	0,00
Av. da República 365 Matosinhos Fracção J	293.500,00	293.500,00	0,00
Av. da República 365 Matosinhos Fracção L	166.000,00	166.000,00	0,00
Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra	3.183.500,00	3.183.500,00	0,00
Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães	3.645.000,00	3.645.000,00	0,00
Rua da Telheira 198 V. N. Gaia	2.939.000,00	2.939.000,00	0,00
Travessa do Sete 192 Vila do Conde	5.295.500,00	5.295.500,00	0,00
Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela	5.248.000,00	5.248.000,00	0,00
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817	7.620.500,00	7.620.500,00	0,00
Rua Santo André 198 Lote 4/M1 Adaúfe	1.537.000,00	1.537.000,00	0,00
Rua 20 de Junho Leiria	3.930.500,00	3.930.500,00	0,00
Av. Augusto Hilário 4 Odivelas Fracção A	4.065.500,00	4.065.500,00	0,00
Rua Comendador Sá Couto Lote 1 São Paio Oleiros	3.490.000,00	3.490.000,00	0,00
TOTAL	47.831.450,00	47.831.450,00	0,00

Na sequência das avaliações realizadas no exercício de 2023, encontram-se registadas mais-valias líquidas potenciais no montante de 7.295.787,15 €. 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, 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 conseqüentemente, 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 SIC 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	1.449.120,00					17.649.120,00
Diferença em subscrição/resgates	825.302,83	0,00	0,00				825.302,83
Resultados distribuídos	0,00			0,00			0,00
Resultados acumulados	5.441.801,14			0,00	4.227.401,02		9.669.202,16
Ajustamentos em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultados do período	4.227.401,02				(4.227.401,02)	5.141.573,64	5.141.573,64
SOMA	26.694.504,99	1.449.120,00	0,00	0,00	0,00	5.141.573,64	33.285.198,63
Nº unidades de participação	3.240.000,00	160.000,00					3.400.000,00
Valor unidade participação	8,2390	9,0570					9,7898

A SIC 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 OIC e relativamente à “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
CC04 Outros Projectos de Construção	12.935		6.096.401,69		6.265.900,00		6.569.000,00	6.417.450,00		
Comércio	7.640		1.853.352,63		1.669.000,00		1.751.000,00	1.710.000,00		
Rua de Talegre Marco de Canaveses U4572	780	24/02/23	183.794,19	26/10/23	170.400,00	26/10/23	178.800,00	174.600,00	P	MC
Rua de Talegre Marco de Canaveses U6374	6.860	24/02/23	1.669.558,44	26/10/23	1.498.600,00	26/10/23	1.572.200,00	1.535.400,00	P	MC
Serviços	4.835		3.850.599,47		4.054.900,00		4.251.000,00	4.152.950,00		
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Frac. A	1.816	11/02/22	1.170.670,37	26/10/23	1.401.300,00	26/10/23	1.500.000,00	1.450.650,00	P	PV
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Frac. B	3.019	11/02/22	2.679.929,10	26/10/23	2.653.600,00	26/10/23	2.751.000,00	2.702.300,00	P	PV
Outros	460		392.449,59		542.000,00		567.000,00	554.500,00		
Rua Comendador Sá Couto Lote 2 São Paio Oleiros	460	07/06/22	392.449,59	26/10/23	542.000,00	26/10/23	567.000,00	554.500,00	P	SMF
CC05 Construções Acabadas Arrendadas	54.679		34.439.261,16		40.533.000,00		42.295.000,00	41.414.000,00		
Comércio	23.018		19.804.773,73		23.136.000,00		23.989.000,00	23.562.500,00		
Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra	3.881	01/11/20	3.266.402,72	20/10/23	3.160.000,00	20/10/23	3.207.000,00	3.183.500,00	P	MAT
Rua Comandante José Luís de Pina 64 Guimarães	4.777	01/11/20	2.800.046,77	20/10/23	3.548.000,00	20/10/23	3.742.000,00	3.645.000,00	P	GMR
Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela	4.725	01/11/20	5.154.057,25	20/10/23	5.231.000,00	20/10/23	5.265.000,00	5.248.000,00	P	LRS
Rua 20 de Junho Leiria	3.267	28/06/21	2.285.925,61	01/12/23	3.761.000,00	01/12/23	4.100.000,00	3.930.500,00	P	LEI
Av. Augusto Hilário 4 Odivelas Fracção A	4.205	28/06/21	3.300.329,66	21/09/23	3.980.000,00	21/09/23	4.151.000,00	4.065.500,00	P	ODV
Rua Comendador Sá Couto Lote 1 São Paio Oleiros	2.466	07/06/22	2.998.011,72	11/10/23	3.456.000,00	11/10/23	3.524.000,00	3.490.000,00	P	SMF
Serviços	3.583		3.381.082,57		3.326.000,00		3.471.000,00	3.398.500,00		
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J/L	210	01/11/20	537.331,85	20/10/23	450.000,00	20/10/23	469.000,00	459.500,00	P	MAT
Rua da Telheira 198 V.N.Gaia	3.373	01/11/20	2.843.750,72	20/10/23	2.876.000,00	20/10/23	3.002.000,00	2.939.000,00	P	VNG
Logística	24.769		10.485.389,52		12.653.000,00		13.179.000,00	12.916.000,00		
Travessa do Sete 192 Vila do Conde	13.384	01/11/20	5.045.740,28	20/10/23	5.078.000,00	20/10/23	5.513.000,00	5.295.500,00	P	VC
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817	9.507	01/11/20	5.439.649,24	22/09/23	7.575.000,00	22/09/23	7.666.000,00	7.620.500,00	P	STR
Outros	5.187		768.015,34		1.418.000,00		1.656.000,00	1.537.000,00		
Rua Santo André 198 Lote 4/M1 Aduife	5.187	01/11/20	768.015,34	22/09/23	1.418.000,00	22/09/23	1.656.000,00	1.537.000,00	P	BRG

MC – Marco de Canaveses; 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	338.747,45				0,00	338.747,45
CC01 Numerário								
CC02 DO's	5	EUR	338.747,45				0,00	338.747,45
Banco BPI 0,00%	1	EUR	157.595,71				0,00	157.595,71
Bankinter 0,00%	1	EUR	28.791,95				0,00	28.791,95
Banco Santander 0,00%	1	EUR	59.675,50				0,00	59.675,50
ABanca 0,00%	1	EUR	66.171,04				0,00	66.171,04
Caixa Geral Depósitos 0,00%	1	EUR	26.513,25				0,00	26.513,25
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 Avaliaç	Valor Avaliaç	Método Avaliaç	Juros Decorridos	Valor Global
CC07 Empréstimos obtidos	10	EUR	14.822.901,95				11.213,42	14.834.115,37
BPI (MLP) 1,88% 20170508 20270708	1	EUR	584.083,59				732,06	584.815,65
BPI (MLP) 1,30% 20190826 20320826	1	EUR	2.570.520,00				556,95	2.571.076,95
Santander (Leasing) 2,0695% 20161007 20310901	1	EUR	1.275.917,04				2.273,77	1.278.190,81
Santander (MLP) 2,73% 20180222 20321022	1	EUR	1.900.595,30				2.161,93	1.902.757,23
Santander (MLP) 2,10% 20180928 20320928	1	EUR	1.118.182,00				978,41	1.119.160,41
Santander (MLP) 1,25% 20200626 20320626	1	EUR	2.556.382,03				1.331,45	2.557.713,48
Bankinter (MLP) 1,50% 20201217 20301217	1	EUR	214.673,19				134,17	214.807,36
ABanca (MLP) 2,50% 20210628 20290530	1	EUR	1.573.261,10				437,02	1.573.698,12
Bankinter (MLP) 1,50% 20220404 20340417	1	EUR	1.525.356,03				953,35	1.526.309,38
CGD (MLP) 2,64% 20221013 20321017	1	EUR	1.503.931,67				1.654,32	1.505.585,99
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						549.357,83
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						549.357,83
Valores passivos a regularizar		EUR						600.241,28
CC14 Recebimentos por conta de imóveis		EUR						0,00
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						335.320,00
CC18 Rendas adiantadas		EUR						150.442,34
CC19 Outros		EUR						114.478,94

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

	Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras
Em circulação	3.400.000,00	3.400.000,00			
Emitidas no período	160.000,00	160.000,00			
Resgatadas no período	0,00	0,00			

Nota 4 e 5

Em 31/12/2023 a SIC não detinha títulos em carteira.

Nota 6

- 1) O valor líquido global da SIC 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 SIC, 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 SIC são adoptados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis da SIC são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel da SIC 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 SIC até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime de Gestão de Activos 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 SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do OIC, 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 SIC 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 OIC's que integrem o património da SIC, 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 SIC pode ser decomposta da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	560.754,23	9.257.351,52	9.479.358,30	338.747,45
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	560.754,23	9.257.351,52	9.479.358,30	338.747,45

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
Celeste Vidal Lopes		25.200,00	25.200,00
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
Fiduleo Gestão e Projetos Imobiliários Lda		120.000,00	120.000,00
Total	0,00	150.165,23	150.165,23

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 SIC:

Empréstimos não titulados	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
43221301 BPI (MLP) 1,88% 20170508 20270708	584.083,59	Hipoteca Consig. Rend.	Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães
43221302 BPI (MLP) 1,30% 20190826 20320826	2.570.520,00	Hipoteca Consig. Rend.	Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela
43221601 Santander (Leasing) 2,0695% 20161007 203210901	1.275.917,04	Hipoteca Consig. Rend.	Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra
43221602 Santander (MLP) 2,73% 20180222 20321022	1.900.595,30	Hipoteca Consig. Rend.	Travessa do Sete 192 Vila do Conde
43221603 Santander (MLP) 2,10% 20180928 20320928	1.118.182,00	Hipoteca Consig. Rend.	Rua da Telheira 198 V. N. Gaia
43221604 Santander (MLP) 1,25% 20200626 20320626	2.556.382,03	Hipoteca Consig. Rend.	Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817
43221501 Bankinter (MLP) 1,50% 20201217 20301217	214.673,19	Hipoteca Consig. Rend.	Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção L
43221401 ABanca (MLP) 2,50% 20210628 20290530	1.573.261,10	Hipoteca Penhor	Hipoteca "Rua 20 de Junho Leiria" Penhor créditos "Rua 20 de Junho Leiria"
43221503 Bankinter (MLP) 1,50% 20220404 20340417	1.525.356,03	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	1.503.931,67	Hipoteca Consig. Rend.	Av. Augusto Hilário 4 Odivelas Fracção A
Total	14.822.901,95		

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	67.970,00	97.804,27	145.774,27	20.000,00

Nota 12

No exercício de 2023 procedeu-se à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC, de acordo com o seguinte quadro:

Tipo rendimento	Base incidência	Taxa	Valor
Rendimentos empresariais e profissionais	1.058,70	25,00%	264,68
Total	1.058,70		264,68

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

- O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2023 foi de 58.228,09 €.
- Em 31/12/2023 a SIC 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	150.000,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Operações sobre direitos – Superfície	2.633.864,25	0,00
Valores recebidos em garantia (1)	177.320,00	335.320,00
Valores cedidos em garantia (2)	24.575.071,63	22.826.085,67
Outras	0,00	0,00
Total	27.536.255,88	23.161.405,67

Observações:

(1) Caução de 51.320,00 € recebida no âmbito do contrato de arrendamento do “Pingo Doce” sito na “Rua 20 de Junho Leiria”. Caução de 284.000,00 € recebida no âmbito do contrato promessa de arrendamento da “BM Car” sito na “Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim Fracção A”.

(2) Os valores cedidos em garantia (22.826.085,67 €) 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 €); 2 hipotecas junto do Bankinter no âmbito de 2 financiamentos (300.000,00 €; 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 (39.248,81 €) 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 (43.971,86 €); 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 2023, ascendeu a 301.566,61 €, deste montante 190.705,00 € foram pagas ao órgão de gestão e 51.600,00 € foram pagas aos empregados. Foram ainda suportados encargos sociais obrigatórios no valor de 57.547,32 € e outros custos com pessoal no montante de 1.714,29 €. 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 2023 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	2023	2022
Sociedade Gestora	16.311,64	16.908,04
Banco Depositário	4.078,67	3.487,54
Autoridades de Supervisão	865,44	1.386,67
Comissões e Outros Encargos a Pagar	21.255,75	21.782,25

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

Rubrica		2022
Estado e Outros Entes Públicos	3.889,14	201.811,45
Credores p/Fornecimentos Serviços Externos	0,00	888.324,28
Outros Credores	335.320,00	207.320,00
Outras Contas de Credores	339.209,14	1.297.455,73

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

Rubrica	2023	2022
Juros de Empréstimos	11.213,42	13.153,00
Outros Custos a Pagar	69.334,05	65.467,28
Acréscimo de Custos	80.547,47	78.620,28

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

Rubrica	2023	2022
Rendas Adiantadas	150.442,34	143.228,68
Direitos de Superfície	0,00	2.646.504,25
Receitas com Provento Diferido	150.442,34	2.789.732,93

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

Rubrica	2023	2022
Comissões de Intermediação	9.225,00	7.072,50
Comissão de Gestão	188.154,26	178.823,60
Comissão de Depósito	14.167,83	12.071,09
Taxa de Supervisão	8.837,27	7.530,26
Outras Comissões	31.060,85	17.078,82
Comissões e Taxas	251.445,21	222.576,27

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

Rubrica	2023	2022
Água	8.092,95	4.900,64
Electricidade	14.507,01	4.908,82
Seguros	18.098,66	12.808,86
Telecomunicações	82,45	136,58
Condomínio	2.211,56	2.241,85
Conservação	18.063,90	12.833,66
Auditoria	12.300,00	12.300,00
Avaliações	22.779,00	31.684,00
Outros	41.768,90	19.165,09
Fornecimento e Serviços Externos	137.904,43	100.979,50

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

Rubrica	2023	2022
Encargos com remunerações	0,00	1.500,00
Encargos com segurança social	0,00	304,50
Outros Custos e Perdas Correntes	0,00	1.804,50

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

Rubrica	2023	2022
Rendas	2.532.318,70	2.401.986,00
Direitos de superfície	80.727,39	158.154,13
Rendimentos de Activos Imobiliários	2.613.046,09	2.560.140,13

Imofuste – SIC Imobiliária Fechada,
S.A.

Relatório anual de auditoria

2023

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imofuste – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“o OIC”), gerido pela Atlantic - SGOIC, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 48.719.555 euros e um total de capital do OIC de 33.285.199 euros, incluindo um resultado líquido de 5.141.574 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 – SIC Imobiliária Fechada, S.A., gerido pela Atlantic - SGOIC, S.A., em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para 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;

f.

- 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 sinificativas 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 a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

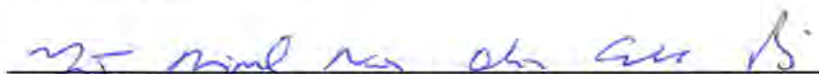
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 26 de abril de 2024



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