FNRE

FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

# Relatório e Contas 2022

## SUBFUNDO IMOMADALENA

# Índice


1 Enquadramento Macroeconómico ..... 3

1.1 Situação económica internacional ..... 3

1.2 Situação económica nacional ..... 4

1.3 Emprego e Inflação ..... 5

2 Mercado Imobiliário em Portugal ..... 6

2.1 Introdução ..... 6

2.2 Escritórios ..... 7

2.3 Retalho ..... 8

2.4 Turismo e Hotelaria ..... 9

2.5 Habitação ..... 9

2.6 Logística e Industrial ..... 10

3 Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2022 ..... 11

3.1 Valor Global ..... 11

3.2 Rendibilidades ..... 12

4 Caracterização do Fundo ..... 13

4.1. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) ..... 13

4.2. Subfundo ImoMadalena ..... 14

5 Atividade Desenvolvida ..... 14

6 Avaliação de Desempenho ..... 14

7 Quadro de Remunerações da Entidade Gestora ..... 15

8 Perspetiva de Atividade do Fundo Para 2023 ..... 16

9 Outras informações ..... 16

10 Demonstrações Financeiras ..... 18

11 Anexo às Demonstrações Financeiras ..... 22

12 Relatório de Auditoria ..... 31

# 1 Enquadramento Macroeconómico

## 1.1 Situação económica internacional

A atividade económica mundial, evidenciou em 2022 uma desaceleração ampla e mais acentuada do que o esperado, com uma inflação mais alta do que a observada em várias décadas. A crise do custo de vida, o aperto das condições financeiras na maioria das regiões, a invasão da Ucrânia pela Rússia e a persistente pandemia de COVID-19, pesaram muito sobre as perspetivas, com o Produto Interno Bruto (PIB) a registar o valor de 3,4%, o qual deve cair para 2,9% em 2023, antes de subir para 3,1% em 2024, e a inflação a apresentar uma taxa média de 8,8%, a qual deve também cair para 6,6% em 2023 e para 4,3% em 2024, de acordo com as últimas estimativas do Fundo Monetário Internacional (FMI).

Apesar desses ventos contrários, o PIB real foi surpreendentemente forte em 2022, nomeadamente no terceiro trimestre em vários blocos económicos, incluindo os Estados Unidos, a Zona Euro e os principais mercados emergentes e em desenvolvimento, devido ao aumento do consumo privado, com as famílias a gastarem mais para satisfazer a procura reprimida, e o investimento empresarial a subir para atender ao aumento da procura – dois fenómenos que surgem num contexto de mercado de trabalho robusto e apoios públicos maiores do que o previsto. Do lado da oferta, destaque para as melhorias nos problemas das cadeias de abastecimento mundial, a descida dos custos dos transportes e o ajustamento mais rápido do que o previsto dos mercados energéticos à invasão russa da Ucrânia. Todos estes fatores levaram a um terceiro trimestre melhor do que o previsto, embora esta tendência se tenha desvanecido no quarto trimestre na maior parte das maiores economias, não em todas, com o aperto da política monetária pelos bancos centrais, por força do aumento das taxas de juro com vista à redução das pressões inflacionistas.

Em paralelo, na China, o ritmo de crescimento caiu em 2022 para o segundo nível mais baixo das últimas quatro décadas, com o PIB a registar 3%, menos de metade da taxa de crescimento de 8,1%, alcançada no ano anterior, reflexo do impacto da política de 'zero-Covid' e da crise no setor imobiliário. Os dados divulgados pelo Gabinete Nacional de Estatísticas (GNE) sugerem, no entanto, que a atividade económica está a recuperar, depois de Pequim ter posto fim às medidas de prevenção epidémica que resultaram no bloqueio de cidades inteiras, culminando com protestos em larga escala e aumento do consumo, ainda que os consumidores continuem cautelosos, à medida que a China lida com uma vaga de casos sem precedentes, que causou uma crise de saúde pública no país.

O abrandamento da economia chinesa tem forte impacto no mercado das matérias-primas, afetando países como Angola ou Brasil, ao reduzir a procura por petróleo, minério

de ferro e bens agrícolas. O impacto é também sentido pelas economias mais desenvolvidas, já que a China é um dos maiores mercados do mundo para automóveis e outros bens com valor acrescentado.

Em suma, uma recuperação da economia chinesa constituiria um impulso para fornecedores globais que enfrentam o risco crescente de recessão nas economias ocidentais, razão pela qual e cientes da importância deste bloco económico na economia mundial, o FMI e os analistas do setor privado, esperam que o crescimento melhore no ano de 2023 para cerca de 5%, apesar da debilidade do setor imobiliário chinês, importante motor económico, e da queda nas exportações, à medida que a procura por produtos chineses nos Estados Unidos e na Europa abranda, após o aumento das taxas de juros para combater altas taxas de inflação, a que também não será alheio o curso da guerra na Ucrânia e impacto da mesma no crescimento da economia mundial.

### 1.2 Situação económica nacional

A economia portuguesa cresceu 6,7% em 2022, de acordo com a primeira estimativa feita pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), e ao contrário de economias como a alemã, manteve um crescimento positivo no quarto trimestre, em relação ao trimestre anterior, de 0,2%. Este crescimento é o mais elevado desde 1987, após o aumento de 5,5% em 2021 que se seguiu à diminuição histórica de 8,3% em 2020, na sequência dos efeitos adversos da pandemia na atividade económica.

De entre os principais indicadores da economia nacional, por consulta das últimas projeções do Banco de Portugal (BdP), a procura interna apresentou um contributo positivo e expressivo para a variação anual do PIB ao registar um crescimento de 4,3% ainda que inferior ao observado no ano anterior, verificando-se uma aceleração do consumo privado em 5,9%, num contexto de recuperação do nível de eliminação das restrições associadas à pandemia. As famílias aumentaram o consumo, em particular nos bens e serviços, cuja despesa tinha sido adiada nos dois anos anteriores, utilizando parte da poupança acumulada, e dos benefícios provenientes das medidas extraordinárias de apoio às famílias anunciadas pelo Governo no último trimestre de 2022, para fazer face à estagnação do rendimento disponível real. Depois de aumentar 4,6% em 2021, o consumo público abrandou para os 2%, reflexo da redução dos efeitos associados à pandemia, incluindo um menor crescimento do emprego nas administrações públicas.

O Investimento desacelerou para 1,3%, explicado pelo adiamento de projetos num contexto de elevada incerteza, restrições da oferta de materiais e de mão de obra, aumento dos custos de produção, maior exigência nas condições de financiamento e abrandamento da procura, tendo-se registado uma aceleração no volume das

exportações (17,7%) de bens e serviços, com destaque para o Turismo, e uma desaceleração das importações (11%).

A dívida pública totalizou 114,7% do PIB em 2022, o que representa uma redução de 10,9 pontos percentuais relativamente ao final do ano anterior, mantendo a trajetória de redução do défice e da dívida proposta pelo atual governo, o qual tem como objetivo estar abaixo dos 100% do PIB no final da legislatura.

Deste modo e atendendo ao retrato supra, ainda que breve dos principais indicadores da economia nacional, pode concluir-se que tanto a procura interna como a procura externa, ajudaram a atividade económica a superar o ambiente interno e externo mais desafiante, o que permitiu o crescimento da economia portuguesa num contexto de recuperação da crise pandémica, onde os efeitos negativos da agressão militar russa na Ucrânia foram-se acentuando ao longo do ano, com a necessidade de racionamento de energia na Europa durante o inverno. A manutenção de preços elevados deste tipo de matérias-primas e o aumento da incerteza, com a manutenção de pressões inflacionistas generalizadas e persistentes, tem conduzido a uma atuação restritiva da política monetária a nível global e subida das taxas de juro, com implicações sobre o poder de compra das famílias, antevendo-se para 2023 uma evolução mais adversa do PIB, com um crescimento estimado de 1,5%, e próximo dos 2% para 2024.

A utilização efetiva e eficaz dos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), cujos pagamentos efetuados triplicaram de 362 milhões de euros em 2021 para 1048 milhões de euros em 2022 e a implementação das reformas previstas — com destaque para a melhoria da eficiência da administração pública e a redução dos custos de contexto — contribuirão para aumentar o stock de capital e a produtividade da economia, possibilitando ganhos de crescimento potencial.

### 1.3 Emprego e Inflação

De acordo com os últimos dados divulgados pelo INE, a taxa de desemprego em 2022 fixou-se nos 6,0%, uma descida de 0,6 pontos percentuais em relação ao ano anterior, segundo os últimos dados divulgados pelo INE, com os apoios ao rendimento do trabalho e à manutenção do emprego, a contribuírem para minorar os impactos no mercado de trabalho, e a percentagem de empresas que relatam dificuldades na contratação de pessoal qualificado, a permanecer historicamente elevada nos principais setores de atividade. Para os próximos anos e apesar do abrandamento da atividade económica, antevê-se que a escassez de mão obra encoraje as empresas a reterem os trabalhadores, e consequente estabilização da taxa de desemprego.

No que se refere ao Índice de Preços no Consumidor (IPC) em 2022, o mesmo registou uma taxa de variação média anual de 7,8% (em comparação com 1,3% em 2021), o valor mais elevado em 30 anos. A variação do indicador de inflação subjacente, que exclui produtos alimentares não transformados e energéticos, foi de 5,6% em 2022 (0,8% em 2021), e a variação homóloga do IPC em dezembro de 2022 foi 9,6%, taxa inferior em 0,3 p.p. à registada no mês anterior.

Com a subida acentuada da inflação na Zona Euro, o Banco Central Europeu (BCE) iniciou um processo de normalização da política monetária, com a subida das taxas de juro, o que contribui para conter as pressões inflacionistas, processo essencial para a recuperação do poder de compra das famílias e para suportar uma retoma da atividade económica, num contexto de menor incerteza, com o BdP a estimar para 2023, uma inflação de 5,8%, a qual deve fixar-se nos 3,3% em 2024, e em 2025 a cair novamente, para os 2,1%.

# 2 Mercado Imobiliário em Portugal[1]

## 2.1 Introdução

O ano de 2022 foi um ano de recuperação económica. No que toca ao desempenho do mercado imobiliário português o volume transacionado ascendeu a 3.300 milhões de euros, um crescimento de cerca de 65% face a 2021, um recorde equiparado aos anos de 2018 e 2019. O capital estrangeiro representou cerca de 80% do investimento.

O ano de 2022 iniciou marcado pela recuperação pós-covid, mas o panorama mudou com a guerra na Europa, a inflação em níveis que não se registavam há 30 anos e as taxas de juro a aumentar depois de anos negativas. Estas novas realidades tiveram, obviamente, impactos, incluindo a redução do poder de compra das famílias e das empresas e com o aumento dos custos de financiamento. No entanto, o facto é que o imobiliário português voltou a ter um desempenho surpreendente numa conjuntura adversa. Este desempenho foi possível porque, por um lado, Portugal está no centro do radar para os investidores (privados e institucionais) e por outro porque o mercado imobiliário português sofre de escassez estrutural de oferta.

De salientar, o setor dos escritórios em 2022, uma vez que este teve uma performance incomparável, e se havia dúvidas sobre o declínio dos escritórios, em consequência das alterações nos formatos de trabalho resultantes da pandemia, as mesmas estarão totalmente dissipadas. Também o poder de atração de Portugal como um mercado de

[1] O presente capítulo tem como principais fontes os documentos: Market 360º de 2022 da JLL; Marketbeat de 2022 da C&W; e Real Estate Market de 2022 da CBRE

excelência para se viver e trabalhar voltou, como em anos recentes, a ser um fator muito relevante no resultado alcançado pelo mercado de escritórios.

Os escritórios destacam-se como a classe de ativos preferida pelos investidores (45%) em 2022, colhendo a maior fatia do capital alocado ao setor; seguindo-se a hotelaria (27%); os alternativos (12%), que incluem residências de estudantes, residências sénior, edifícios residenciais para arrendamento e *coliving*; o industrial & logística (11%); e, por fim, o retalho (5%).

Em relação às perspetivas para 2023, e no que diz respeito ao investimento, nos imóveis de rendimento as *yields* deverão ser revistas em alta, como consequência do aumento da inflação e das taxas de juro. No entanto, continua a haver muita liquidez e um grande interesse em investir no imobiliário em Portugal, que é visto como um mercado com uma boa relação retorno/risco. Por outro lado, é possível que ocorra uma subida das rendas prime de escritórios, devido à escassez de produto, nomeadamente em Lisboa, onde se mantém a falta de edifícios novos e mais modernos.

A subida das taxas de juro e a maior dificuldade de financiamento poderão fazer adiar as decisões de investimento até haver maior clareza. No atual contexto económico, é expectável que o primeiro semestre seja de maiores cautelas e adiamentos. Em todo o caso, é esperado que a conjuntura económica tenderá a melhorar a partir do segundo semestre do ano, com o preço da energia a desacelerar e a inflação a poder ficar mais controlada. Neste cenário, o mercado imobiliário tem condições para manter uma relativa estabilidade, mesmo com menor volume de transações. Ainda assim, Portugal continua firmemente no radar dos investidores apresentando fundamentais positivos o que faz com que esteja muito bem posicionado para a retoma.

## 2.2 Escritórios

Em 2022, o setor dos escritórios registou um aumento significativo da absorção na Grande Lisboa, atingindo o novo máximo histórico de cerca de 272.00 m$^2$ de absorção, mais 70% quando comparado a 2021, um novo recorde de ocupação de escritórios, enquanto o Porto manteve os níveis de atividade em linha com 2021, com cerca de 59.000 m2, que mostra o caminho de consolidação que a cidade tem feito.

As maiores transações registadas na Grande Lisboa correspondem a futuras ocupações de novas sedes corporativas, com destaque para a Fidelidade, com 28.000 m$^2$ no seu edifício da Av. Álvaro Pais e para o BNP Paribas que adquiriu os edifícios Echo e Aura do Exeo Office Campus no Parque das Nações, num total de 38.250 m$^2$.

Relativamente ao Grande Porto, entre os negócios a destacar estão a tomada pela Saltpay de um total de 4.740 m$^2$ no Porto Business Plaza e a ocupação pelo *coworking* Spaces (IWG) de 4.500 m$^2$ no Joana D'Arc em Matosinhos.

Para 2023, a procura deve continuar robusta, impulsionada pela necessidade de melhorar os espaços, nomeadamente em relação à sustentabilidade, garantindo também a adaptação aos modelos de trabalho híbrido, que são fatores importantes de atração de talento. Neste setor, a falta de oferta é bastante visível, uma vez que a construção nova esteve em mínimos históricos, o que pode condicionar o mercado.

O crescimento contínuo das tecnológicas a operar no nosso mercado e a crescente absorção de espaços dos operadores de *flex-office* irão caracterizar a dinâmica ocupacional no mercado de escritórios. Os operadores deste tipo de espaços mantêm o interesse nas duas principais cidades portuguesas, muito sustentado pelo estilo de vida que as mesmas oferecem e a competitividade do talento encontrado localmente.

### 2.3 Retalho

O setor de retalho recuperou em 2022, sobretudo devido à recuperação do turismo, com maior destaque no comércio de rua, com a chegada de novas marcas não só a Lisboa como ao Porto. Os centros comerciais registaram um menor fluxo de visitantes, mas maior realização de compras, com o volume de vendas a superar os níveis pré-covid. As rendas prime fixaram-se em 120 euros por m$^2$ para os centros comerciais e, no respeitante ao comércio de rua, 130 euros por m$^2$ no Chiado e 70 euros por m$^2$ na rua Santa Catarina.

A predominância do comércio de rua manteve-se, com 64% do total de novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%. Continua a verificar-se um grande interesse dos retalhistas por lojas de grande dimensão, nomeadamente retail parks e unidades stand alone, que em conjunto representaram cerca de 15% do número de operações. O setor da restauração continuou a dominar, representando 44% dos novos arrendamentos, seguido do setor "outros", onde se inclui o mobiliário, decoração e bricolage, que mais do que duplicou o número de aberturas, face ao período homólogo.

Em 2023, este setor é um dos quais o comportamento da inflação vai causar maior impacto, devido à redução do poder de compra das famílias e quebra no consumo. No entanto, os retalhistas, embora mais cautelosos, continuam dinâmicos na procura de espaços, especialmente no segmento de luxo. As lojas possuem uma oportunidade para se reinventarem, criando destinos de compra e palcos de experiência num mercado que sente a falta de oferta de espaços.

Em pipeline estão várias expansões de centros comerciais existentes, incluindo do Centro Comercial Colombo, que deverá arrancar em 2023 e a abertura de novos retail parks.

## 2.4 Turismo e Hotelaria

O setor da hotelaria 2022 registou uma forte recuperação, com aumentos nos proveitos totais, taxa de ocupação e RevPAR (11%). Foram inaugurados 44 novos hotéis com cerca de 2.600 quartos, mais de metade com classificação de 4 estrelas. Em fase de projeto e/ou de construção estão cerca de 115 novas unidades, num total de 9.900 quartos, a abrir nos próximos 3 anos.

Até novembro de 2022, Portugal registou 24,9 milhões de hóspedes e 65,8 milhões de dormidas, cerca de 90% mais do que em 2021, mas ligeiramente inferior a 2019. Os proveitos turísticos totalizaram 4.460 milhões de euros até outubro, duplicando o montante de 2021 e quase 20% superior ao de 2019.

Entre as novas aberturas destacam-se o W Algarve, o Pestana Douro Riverside, o Hyatt Regency Lisboa, de 5 estrelas, e ainda o The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel (4 estrelas).

Para o ano de 2023 é antecipado como o ano da recuperação total do mercado, para os níveis pré-covid em termos de ocupação, bem como de um forte upgrade na oferta com a chegada de mais marcas hoteleiras internacionais e unidades de posicionamento mais elevado. Enquanto ativo de investimento, as unidades hoteleiras continuam a observar falta de produto adequado aos requisitos dos investidores, no que toca à localização, operadores, *yields* ou potencial de reposicionamento, sendo que não são previstas vendas de ativos com desconto.

## 2.5 Habitação

No setor da habitação, em 2022, registou-se a venda de 168.000 imóveis, um crescimento de 2% face a 2021. O novo crédito à habitação concedido até setembro aumentou 8%, o que representa 50% do volume transacionado, o que significa que o mercado recorre menos ao financiamento. De acordo com o SIR - Sistema de Informação Residencial - Lisboa apresenta os preços médios de venda na ordem dos 4.300 euros por $m^2$ e o Porto de 3.000 euros por $m^2$.

Ao nível de promoção imobiliária, o montante transacionado foi de cerca de 350 milhões de euros, desde terrenos para construção nova a edifícios para reabilitação. Os custos de construção cresceram cerca de 12%, com alguma tendência de desaceleração no final do

ano, sendo que o número de edifícios residenciais licenciados aumentou 2% face a 2021, para 14.200 projetos.

Para 2023, devido à conjuntura atual, não se esperam avanços expressivos na resolução dos problemas de falta de oferta, fruto do aumento dos custos de construção e do facto dos licenciamentos serem demorados. Esta falta de oferta afeta maioritariamente a classe média, uma vez que a oferta que surge é mais direcionada a segmentos que são menos afetados em termos de rendimento, como as classes média-alta e alta. Sendo, também, a classe média afetada pelas restrições de acesso ao crédito, devido ao aumento das taxas de juro, bem como pela redução do poder de compra, devido à inflação.

O mercado de arrendamento surge assim como uma alternativa, reforçado pelo facto do nosso país ter-se estabelecido como um bom país para viver, atraindo cada vez mais nómadas digitais.

No que diz respeito à promoção imobiliária, esta será uma das atividades mais desafiadas, no atual contexto económico. Apesar dos obstáculos e desafios, a promoção imobiliária mantém a sua atratividade, dada a escassez estrutural de oferta e a diversidade de públicos-alvo.

## 2.6 Logística e Industrial

O setor industrial e logística apresentou um volume de absorção de cerca de 548.000 m$^2$, uma descida de 9% face a 2021. Esta queda resulta da falta de oferta e dos constrangimentos no lançamento de novos produtos, uma vez que a procura se manteve dinâmica. Há uma elevada procura para áreas entre os 3.000 m$^2$ e os 5.000 m$^2$, sobretudo em zonas mais próximas do consumidor final, devido ao crescimento do comércio online.

Ao todo, registaram-se cerca de 50 negócios em Portugal, tendo a área média por operação atingido os 6.700 m$^2$. As operações de maior dimensão foram a aquisição pela NewCold das antigas instalações da Elos, em Palmela, com uma área coberta de 40.000 m$^2$, o início da expansão pela WEG da sua fábrica em Santo Tirso, com 22.700 m$^2$, o arrendamento de 18.200 m$^2$ da Servirent em Benavente e, por fim, o arrendamento da Garland na Plataforma Logística de Leiria, com uma área de 16.100 m$^2$.

Em 2023 vamos continuar a ter níveis de procura estáveis neste setor, que poderá beneficiar das estratégias de relocalização dos *hubs* de produção e distribuição das empresas para mais próximo do consumidor europeu. No entanto, este setor continua a ser marcado pela falta de oferta, que poderá originar alguma pressão sobre as rendas.

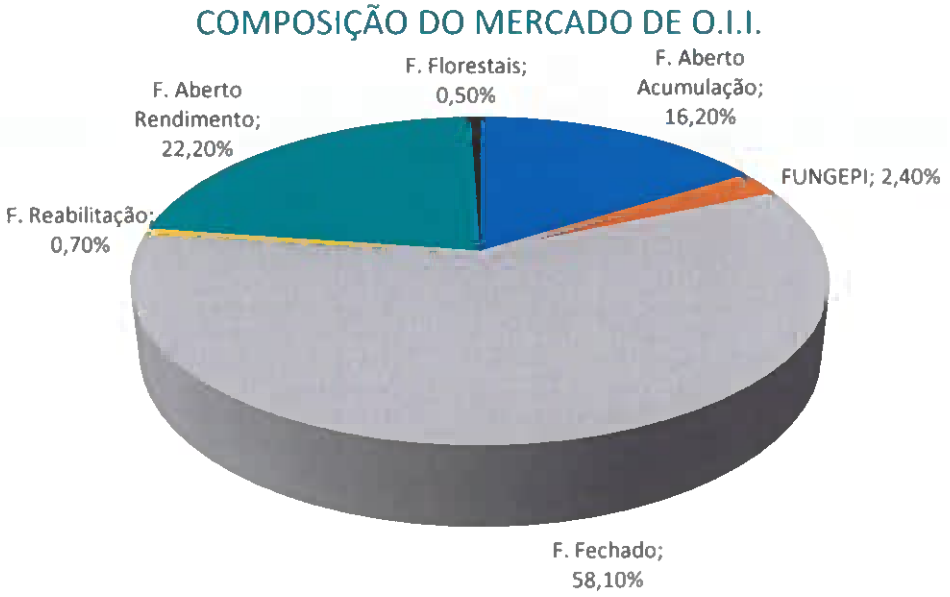
# 3 Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2022[2]

## 3.1 Valor Global

Em 31 de dezembro de 2022, o valor do património imobiliário gerido por Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.), que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de O.I.I., ascendeu a 12.267,5 milhões de euros, o que representa um aumento de 15,4% face a 2021. O valor líquido global dos O.I.I. ascendeu a 11.041,8 milhões de euros, apresentando um aumento de 8,2% face ao ano anterior.

| | Dezembro 2022 | Dezembro 2021 | Variação percentual |
|---|---|---|---|
| Património Imobiliário (milhões €) | 12.267,5 | 10.628,3 | 15,4% |
| Volume Gerido (milhões €) | 11.041,8 | 10.205,9 | 8,2% |
| N.º OII | 196 | 180 | - |

A Categoria de O.I.I. com maior volume de ativos sob gestão era, em 31 de dezembro de 2022, a dos Fundos Fechados com 6.414,2 milhões de euros, seguida dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.448,0 milhões de euros e dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.785,2 milhões de euros.




[2] O presente capítulo tem por base a informação disponibilizada em janeiro de 2023 pela APFIPP.

Desde o início do ano, a categoria que mais cresceu, em termos percentuais, foi a dos Fundos Fechados, com 15,8%, pertencendo-lhe também o maior aumento, em valores absolutos, com 873,6 milhões de euros.

| Categoria O.I.I. | Dezembro 22 | | Dezembro 21 | | Variação desde início do ano |
|---|---|---|---|---|---|
| | Milhões € | Quota | Milhões € | Quota | |
| F. Fechado | 6.414,2 | 58,1% | 5.540,6 | 54,3% | 15,8% |
| F. Aberto Rendimento | 2.448,0 | 22,2% | 2.360,1 | 23,1% | 3,7% |
| F. Aberto Acumulação | 1.785,2 | 16,2% | 1.774,7 | 17,4% | 0,6% |
| FUNGEPI | 264,1 | 2,4% | 402,3 | 3,9% | -34,3% |
| F. Reabilitação | 77,2 | 0,7% | 75,7 | 0,7% | 1,9% |
| F. Florestais | 53,1 | 0,5% | 52,5 | 0,5% | 1,1% |
| **Total** | **11.041,8** | | **10.205,9** | | 8,2% |

*Nota: Séries corrigidas devido à mudança de classificação de alguns O.I.I.*

## 3.2 Rendibilidades

Os quadros seguintes apresentam, para cada categoria com mais de cinco Fundos, os três que obtiveram as melhores rendibilidades, em 31 de dezembro de 2022 considerando:

a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de dezembro de 2022:

| Categoria O.I.I. | Rendib. Média[2] | Organismo de Investimento Imobiliário | Sociedade Gestora | Rendib. Anualizada | Nível de Risco[3] |
|---|---|---|---|---|---|
| Fundos Abertos de Acumulação | 4,89% | Imonegócios | Imofundos | 11,16% | 4 |
| | | Property Core Real Estate Fund - CA | Square Asset Managment | 6,11% | 2 |
| | | AF Portfólio Imobiliário | Interfundos | 5,34% | 3 |
| Fundos Abertos de Rendimento | 4,55% | Imopoupança -FEIIA - CA | Fundiestamo | 6,16% | 2 |
| | | IMOFID | Fidelidade | 5,93% | 3 |
| | | Fundimo | Caixa Gestão de Ativos | 5,63% | 1 |
| Fundos Fechados de Desenvolvimento | 0,41% | URP - SICAFI | Lynx Asset Managers | 34,85% | 7 |
| | | Inspirar - FEIIF | Invest Gestão de Activos | 28,10% | 5 |
| | | Fimmo - FEIIF | Interfundos | 28,09% | 7 |
| Fundos Fechados de Arrendamento | 4,79% | Coincident Discovery - SICAFI | Lynx Asset Managers | 26,85% | 7 |
| | | BF Invest - FEIIF | Lynx Asset Managers | 24,11% | 6 |
| | | ICON – SICAFI | Silvip | 11,96% | 5 |
| Índice Imobiliário APFIPP | | | | 5,50% | |
| Índice Fundos Abertos | | | | 5,99% | |
| Índice Fundos Fechados | | | | 3,47% | |

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de dezembro de 2022:

| Categoria O.I.I. | Rendib. Média[2] | Organismo de Investimento Imobiliário | Sociedade Gestora | Rendib. Anualizada | Nível de Risco[3] |
|---|---|---|---|---|---|
| Fundos Abertos de Acumulação | 3,76% | Imonegócios | Imofundos | 5,36% | 3 |
| | | AF Portfólio Imobiliário | Interfundos | 4,69% | 2 |
| | | CA Patrimonio Crescente - CA | Square Asset Managment | 4,38% | 1 |
| Fundos Abertos de Rendimento | 3,87% | Fundimo | Caixa Gestão de Ativos | 5,20% | 1 |
| | | Imopoupança - FEIIA - CA | Fundiestamo | 3,96% | 2 |
| | | VIP | Silvip | 3,63% | 1 |
| Fundos Fechados de Desenvolvimento | 1,62% | Marathon | Silvip | 30,15% | 7 |
| | | Grand Bay Residences - SICAFI | Lynx Asset Managers | 24,20% | 7 |
| | | Inspirar - FEIIF | Invest Gestão de Activos | 21,24% | 6 |
| Fundos Fechados de Arrendamento | 5,26% | ICON - SICAFI | Silvip | 38,16% | 7 |
| | | Fundigroup | Silvip | 15,90% | 4 |
| | | Gaia Douro - FEIIF | Caixa Gestão de Ativos | 11,60% | 3 |
| Índice Imobiliário APFIPP | | | | 4,24% | |
| Índice Fundos Abertos | | | | 4,35% | |
| Índice Fundos Fechados | | | | 3,70% | |

2 - Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.I. no mês anterior

3 - Níveis de Risco calculados com base nas volatilidades registadas e de acordo com a seguinte correspondência: 1 - 0% a 0,5%; 2 - 0,5% a 2%; 3 - 2% a 5%; 4 - 5% a 10%; 5 - 10% a 15%; 6 - 15% a 25% e 7 - Superior a 25%

# 4 Caracterização do Fundo

## 4.1. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

A entidade depositária é a Caixa Geral de Depósitos.

A política de rendimentos caracteriza-se pela distribuição anual e parcial de rendimentos aos participantes.

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários subfundos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável.

Autorizada a sua constituição pela CMVM a 14 de agosto de 2018, o FNRE inicia a sua atividade com a constituição do primeiro subfundo, o "ImoMadalena" a 8 de abril de 2019. Segue-se o "ImoAveiro" a 9 de abril de 2019, o "Imoresidências" a 29 de julho de 2019 e o Cabeço da Bola a 28 de novembro de 2022, existindo a previsão de constituição de novos subfundos.

O Regulamento de Gestão do FNRE, aplica-se a todos os subfundos, sendo cada um destes compartimentos autónomos exclusivamente responsável pelas dividas, obrigações e responsabilidades ao mesmo, não respondendo em caso algum pelas dívidas dos outros subfundos, dos participantes, da Sociedade Gestora, ou das entidades que asseguram funções de *backoffice*, depósito e comercialização.

### 4.2. Subfundo ImoMadalena

Com dois participantes, a Santa Casa da Misericórdia e o Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (FEFFS), o subfundo ImoMadalena apresenta um capital inicial de 2,5 milhões de euros, representado pelo mesmo número de Unidades de Participação (UP), com o valor base de 1 euro cada.

A carteira do Fundo é constituída por um Imóvel, sito na Rua da Madalena em Lisboa, destinado a comércio e habitação com rendas acessíveis.

## 5 Atividade Desenvolvida

Em outubro de 2022 foi lançado o Concurso Público Nacional para Empreitada de Reabilitação Urbana na Rua da Madalena, tendo o concurso ficado deserto. Em consequência disso, foi lançado em dezembro um novo concurso que também ficou deserto.

Seguir-se-á a preparação de um processo de lançamento do procedimento de consulta prévia ao mercado.

## 6 Avaliação de Desempenho

O Valor da Unidade de Participação (VUP), a 31 de dezembro de 2022, era de 0,9118 euros e o Valor Líquido Global do Fundo 2.279.514 euros.

O **Ativo líquido** total no final do ano de 2022 apresentava o valor de 2.285.105 euros, do qual 79% diz respeito à rubrica de ativos imobiliários, com 1.812.000 euros.

O **Passivo,** no valor de 5.591 euros, é constituído pela rubrica de acréscimos de custos no valor de 5.251 euros e 340 euros relativos a outras contas de credores.

O quadro que se segue, resume a composição do património:

*Euros*

| **Descritivo** | |
|---|---|
| Valores Imobiliários | 1 812 000 |
| Saldos Bancários | 454 115 |
| Outros Ativos | 18 990 |
| **Total dos Ativos** | 2 285 105 |
| **Passivo** | 5 591 |
| **Capital do Fundo** | 2 279 514 |
| **Passivo + Capital do Fundo** | 2 285 105 |

Os **Proveitos** totais no ano foram de 100.732, respeitantes a ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários.

Os **Custos** totalizaram 69.338 euros e incluem 30.585 euros referentes a comissões, 16.744 euros em fornecimentos e serviço externos e 19.214 euros em ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários.

O **Resultado Líquido** do período foi de 31.394 euros.

Os valores das comissões de gestão e depósito suportadas pelo Fundo foram os seguintes:

- Comissão de gestão no montante de 28.865 euros;
- Comissão de depósito no montante de 1.694 euros.

Apresenta-se no quadro seguinte a evolução dos Proveitos, dos Custos e do Resultado Líquido nos últimos três anos.

**PROVEITOS, CUSTOS E RESULTADO LÍQUIDO**

| | | | *Euros* |
|---|---|---|---|
| | ***2020*** | ***2021*** | ***2022*** |
| ***Proveitos*** | 0.00 | 99.972 | 100.732 |
| ***Custos*** | 288.536 | 76.495 | 69.338 |
| ***Resultado Líquido*** | -288.536 | 23.478 | 31.394 |

## 7 Quadro de Remunerações da Entidade Gestora

No exercício económico de 2022, as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão do subfundo, e suportadas por esta, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

**REMUNERAÇÃO ANUAL 2022**

| Grupo | N.º de Beneficiários | Remuneração Fixa (1) | Remuneração Variável (2) | Valor Total (3) = (1) + (2) |
|---|---|---|---|---|
| Órgãos Sociais Executivos | 3 | 214.266 € | 0 € | 214.266 € |
| Órgãos Sociais Não Executivos * | 2 | 10.414 € | 0 € | 10.414 € |
| Conselho Fiscal * | 3 | 41.278 € | 0 € | 41.278 € |
| Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo | 7 | 403.306 € | 0 € | 403.306 € |
| Restantes Colaboradores | 5 | 215.563 € | 0 € | 215.563 € |
| **Total** | **20** | **884.827 €** | **0 €** | **884.827 €** |

**inclui beneficiários que saíram durante o ano de 2022*

## 8 Perspetiva de Atividade do Fundo Para 2023

O início de obra do imóvel do Fundo deverá ter lugar durante o segundo semestre de 2023, com a conclusão para princípios de 2025.

As economias da zona Euro registaram no 2º semestre de 2022 um abrandamento muito significativo, que se irá prolongar pelo ano de 2023. Espera-se, contudo, que Portugal, e a maioria dos países da União Europeia, registem crescimentos marginalmente positivos.

O setor imobiliário deverá continuar a revelar-se resiliente e a ser visto como um setor de refúgio para os investidores.

## 9 Outras informações

O imóvel foi valorizado no pressuposto de vir a ser reabilitado para um edifício de habitação e comércio no r/c, de acordo com o projeto de licenciamento aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa. Após a execução da obra de reabilitação do imóvel e licenciamento da sua utilização, o imóvel será colocado em exploração e posteriormente vendido a valores de mercado, após o subfundo completar um prazo de 10 anos, após a sua constituição. No período de exploração está previsto arrendar os fogos a valores de renda acessível e o comércio a rendas de mercado.

Relativamente aos critérios e metodologias adotadas, o imóvel foi valorizado através do Método dos Fluxos de Caixa Atualizados (DCF - Discounted Cash Flow), no qual se considera um mapa financeiro global, que integra as fases de investimento e exploração, considerando todos os fluxos financeiros, quer ao nível dos custos, quer das receitas, nas várias fases, para a estimativa dos Fluxos de Caixa. O valor final do imóvel foi obtido pela atualização dos Fluxos de Caixa até à data da avaliação, considerando uma Taxa de Atualização adequada para o tipo de imóvel em avaliação.

Lisboa, 13 de março de 2023

**O Conselho de Administração**

Diogo Faria
(Presidente do Conselho de Administração)

Paula d'Orey
(Administradora Executiva)

Nuno Gonçalves Filipe
(Administrador Executivo)

# 10 Demonstrações Financeiras

## BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

**ATIVO**

| CÓDIGO | DESIGNAÇÃO | Notas | dez/22 Bruto | dez/22 Mv / Af | dez/22 mv / ad | dez/22 Líquido | dez/21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **ATIVOS IMOBILIÁRIOS** | | | | | | |
| 31 | Terrenos | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 32 | Construções | 1 e 3 | 1.833.476 € | 0 € | 21.476 € | 1.812.000 € | 1.711.268 € |
| 34 | Adiantamento por compra de Imóveis | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| | **TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS** | | **1.833.476 €** | **0 €** | **21.476 €** | **1.812.000 €** | **1.711.268 €** |
| 211+2171 | **CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES** | | | | | | |
| 212+2172 | Títulos de Dívida Pública | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| 213+214+2173 | Outros Fundos Públicos Equiparados | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| 22 | Obrigações Diversas | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| 24 | Participações em Sociedades Imobiliárias | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| 26 | Unidades de Participação | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| | Outros títulos | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| | **TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES** | | **0 €** | | | **0 €** | **0 €** |
| 411 | **CONTAS DE TERCEIROS** | | | | | | |
| 412 | Devedores por crédito vencido | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| 413+...+419 | Devedores por rendas vencidas | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| | Outras contas de Devedores | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| | **TOTAL DOS VALORES A RECEBER** | | **0 €** | **0 €** | **0 €** | **0 €** | **0 €** |
| | **DISPONIBILIDADES** | | | | | | |
| 11 | Caixa | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| 12 | Depósitos à Ordem | 7 | 454.115 € | | | 454.115 € | 536.549 € |
| 13 | Depósitos a Prazo e com pré-aviso | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| 14 | Certificados de Depósito | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| | **TOTAL DAS DISPONIBILIDADES** | | **454.115 €** | **0 €** | **0 €** | **454.115 €** | **536.549 €** |
| | **ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS** | | | | | | |
| 51 | Acréscimos de Proveitos | 14 | 18.712 € | | | 18.712 € | 10.206 € |
| 52 | Despesas com custo diferido | | 0 € | | | 0 € | 0 € |
| 58 | Outras Acréscimos e diferimentos | 14 | 278 € | | | 278 € | 196 € |
| | **TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS** | | **18.990 €** | **0 €** | **0 €** | **18.990 €** | **10.402 €** |
| | **TOTAL DO ATIVO** | | **2.306.581 €** | **0 €** | **21.476 €** | **2.285.105 €** | **2.258.218 €** |
| | Número total de unidades de participação em circulação | | | | | 2.500.000 | 2.500.000 |

**PASSIVO**

| CÓDIGO | DESIGNAÇÃO | Notas | dez/22 | dez/21 |
|---|---|---|---|---|
| | **CAPITAL DO FUNDO** | | | |
| 61 | Unidades de Participação | 2 | 2.500.000 € | 2.500.000 € |
| 62 | Variações Patrimoniais | | 0 € | 0 € |
| 64 | Resultados Transitados | 2 | -251.881 € | -275.358 € |
| 65 | Resultados Distribuídos | | 0 € | 0 € |
| 66 | Resultados Líquidos do Período | 2 | **31.394 €** | **23.478 €** |
| | **TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO** | | **2.279.514 €** | 2.248.119 € |
| | **AJUSTAMENTOS E PROVISÕES** | | | |
| 47 | Ajustamentos de dívidas a receber | | 0 € | 0 € |
| 48 | Provisões Acumuladas | | 0 € | 0 € |
| | **TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS** | | **0 €** | **0 €** |
| | **CONTAS DE TERCEIROS** | | | |
| 421 | Resgates a Pagar a Participantes | | 0 € | 0 € |
| 422 | Rendimentos a Pagar a Participantes | | 0 € | 0 € |
| 423 | Comissões e outros encargos a Pagar | | 0 € | 0 € |
| 424+...+429 | Outras Contas de Credores | 15 | 340 € | 4.892 € |
| 44 | Adiantamentos por venda de imóveis | | 0 € | 0 € |
| | **TOTAL DOS VALORES A PAGAR** | | **340 €** | **4.892 €** |
| | **ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS** | | | |
| 53 | Acréscimos de Custos | 16 | 5.251 € | 5.207 € |
| 56 | Receitas com Proveito Diferido | | 0 € | 0 € |
| 58 | Outras Acréscimos e diferimentos | | 0 € | 0 € |
| | **TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS** | | **5.251 €** | **5.207 €** |
| | **TOTALPASSIVO** | | **5.591 €** | **10.099 €** |
| | **TOTAL CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO** | | **2.285.105 €** | **2.258.218 €** |
| | Valor unitário da unidade de participação | | 0,9118 € | 0,8992 € |

FNRE FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

| CUSTOS E PERDAS | | | | | PROVEITOS E GANHOS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CÓDIGO | DESIGNAÇÃO | Notas | dez/22 | dez/21 | CÓDIGO | DESIGNAÇÃO | Notas | dez/22 | dez/21 |
| | **CUSTOS E PERDAS CORRENTES** | | | | | **PROVEITOS E GANHOS CORRENTES** | | | |
| | JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS: | | | | | JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS: | | | |
| 711+718 | De Operações Correntes | | 0 € | 0 € | 812 | Da Carteira de Titulos e Part. em Soc. Imobiliárias | | 0 € | 0 € |
| 719 | De Operações Extrapatrimoniais | | 0 € | 0 € | 811+818 | Outras, de Operações Correntes | | 0 € | 0 € |
| | COMISSÕES | | | | 819 | De Operações Extrapatrimoniais | | 0 € | 0 € |
| 722 | Da Carteira de Titulos e Participações | | 0 € | 0 € | | RENDIMENTO DE TÍT. PART. SOC. IMOBILIÁRIAS | | | |
| 723 | Em Activos Imobiliários | | 0 € | 0 € | 822+...+825 | Da Carteira de Titulos e Part. em Soc. Imobiliárias | | 0 € | 0 € |
| 724+...+728 | Outras, de Operações Correntes | 17 | 30 585 € | 32 669 € | 828 | De Outras Operações Correntes | | 0 € | 0 € |
| 729 | De Operações Extrapatrimoniais | | 0 € | 0 € | 829 | De Operações Extrapatrimoniais | | 0 € | 0 € |
| | PERDAS OPER. FINANCEIRAS e AT.IMOBILIÁRIOS | | | | | GANHOS OPER. FINANCEIRAS e AT.IMOBILIÁRIOS | | | |
| 732 | Na Carteira de Titulos e Part. em Soc. Imobiliárias | | 0 € | 0 € | 832 | Da Carteira de Titulos e Participações | | 0 € | 0 € |
| 733 | Em Ativos Imobiliários | 19 | 19 214 € | 20 029 € | 833 | Em Ativos Imobiliários | 19 | 100 732 € | 99 919 € |
| 731+738 | Outras, de Operações Correntes | | 0 € | 0 € | 831+838 | Outras, em Operações Correntes | | 0 € | 0 € |
| 739 | Em Operações Extrapatrimoniais | | 0 € | 0 € | 839 | Em Operações Extrapatrimoniais | | 0 € | 0 € |
| | IMPOSTOS | | | | | | | | |
| 7411 +7421 | Impostos sobre o rendimento | | 0 € | 0 € | | REVERSÃO DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES | | | |
| 7412 +7422 | Impostos Indirectos | 12 | 2 356 € | 2 319 € | 861 | De ajustamentos de dívidas a receber | | 0 € | 0 € |
| 7418 +7428 | Outros impostos | | 0 € | 0 € | 862 | De Provisões para Encargos | | 0 € | 0 € |
| | PROVISÕES DO EXERCÍCIO | | | | | | | | |
| 751 | Ajustamento de Dívidas a receber | | 0 € | 0 € | 86 | **RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS** | | 0 € | 0 € |
| 752 | Provisões para Encargos | | 0 € | 0 € | | | | | |
| 76 | FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS | 18 | 16 744 € | 21 354 € | 87 | **OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES** | | 0 € | 0 € |
| 77 | OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES | | 439 € | 123 € | | | | | |
| | **TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)** | | **69 338 €** | **76 495 €** | | **TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)** | | **100 732 €** | **99 919 €** |
| | **CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS** | | | | | **PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS** | | | |
| 781 | Valores Incobráveis | | 0 € | 0 € | 881 | Recuperação de Incobráveis | | 0 € | 0 € |
| 782 | Perdas Extraordinárias | | 0 € | 0 € | 882 | Ganhos Extraordinários | | 0 € | 0 € |
| 783 | Perdas de Exercícios Anteriores | | 0 € | 0 € | 883 | Ganhos de Exercícios Anteriores | | 0 € | 53 € |
| 784+...+788 | Outras Perdas Eventuais | | 0 € | 0 € | 884+...+888 | Outros Ganhos Eventuais | | 0 € | 0 € |
| | **TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)** | | **0 €** | **0 €** | | **TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)** | | **0 €** | **53 €** |
| 66 | **RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (>0)** | | **31 394 €** | **23 478 €** | 66 | **RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (<0)** | | **0 €** | **0 €** |
| | **TOTAL** | | **100 732 €** | **99 972 €** | | **TOTAL** | | **100 732 €** | **99 972 €** |
| 8x2-7x2-7x3 | Resultados da Carteira Tit.e Part. Soc. Imobiliárias | | 0 € | 0 € | D-C | Resultados Eventuais | | 0 € | 53 € |
| 8x3-86-7x3-76 | Resultados de Imóveis | | 64 775 € | 58 535 € | B+D-A-C+742 | Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento | | 31 394 € | 23 478 € |
| 8x9-7x9 | Resultados de Operações Extrapatrimoniais | | 0 € | 0 € | B+D-A-C | **Resultados Líquidos do Período** | | 31 394 € | 23 478 € |
| B-A+742 | Resultados Correntes | | 31 394 € | 23 424 € | | | | | |

FNRE
FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021

| DISCRIMINAÇAO DOS FLUXOS | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| **OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO** | | | | |
| *RECEBIMENTOS:* | | | | |
| Subscrição de unidades de participação | - € | - € | - € | - € |
| *PAGAMENTOS:* | | | | |
| Resgates/reembolsos de unidades de participação | | | | |
| Rendimentos pagos aos participantes | - € | - € | - € | - € |
| **Fluxo das operações sobre as unidades do fundo** | | - € | | - € |
| **OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS** | | | | |
| *RECEBIMENTOS:* | | | | |
| Alienação de ativos imobiliários | - € | | - € | |
| Rendimentos de ativos imobiliários | - € | | - € | |
| Adiantamentos por conta de venda de at. imob. | - € | - € | - € | - € |
| *PAGAMENTOS:* | | | | |
| Aquisição de ativos imobiliários | - € | | - € | |
| Comissões em ativos imobiliários | - € | | - € | |
| Despesa com ativos imobiliários | - € | | - € | |
| Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários | 23.795 € | | 18.932 € | |
| Construções/Projetos em Curso | - € | | - € | |
| Adiantamentos por conta de compra de at. imob. | - € | | - € | |
| Outros pagamentos de ativos imobiliários | 24.106 € | 47.901 € | 15.137 € | 34.069 € |
| **Fluxo das operações sobre valores imobiliários** | | - 47.901 € | | - 34.069 € |
| **OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE** | | | | |
| *RECEBIMENTOS:* | | | | |
| Juros de depósitos bancários | - € | | - € | |
| Vencimento de depósitos bancários | - € | | - € | |
| Reembolsos de Impostos e taxas | - € | | - € | |
| Empréstimos | - € | | - € | |
| Outros recebimentos correntes | - € | - € | - € | - € |
| *PAGAMENTOS:* | | | | |
| Comissão de gestão | 28.333 € | | 28.433 € | |
| Comissão de depósito | 1.688 € | | 1.666 € | |
| Impostos e taxas | 2.331 € | | 7.645 € | |
| Reembolso de Empréstimos | - € | | - € | |
| Juros de Emprestimo | - € | | - € | |
| Subscrição de depósitos bancários | - € | | - € | |
| Outros pagamentos correntes | 2.183 € | 34.534 € | 4.604 € | 42.348 € |
| **Fluxo das operações de gestão corrente** | | - 34.534 € | | - 42.348 € |
| **OPERAÇÕES EVENTUAIS** | | | | |
| *RECEBIMENTOS:* | | | | |
| Ganhos imputáveis a exercícios anteriores | - € | | - € | |
| Outros recebimentos de operações eventuais | - € | - € | - € | - € |
| *PAGAMENTOS:* | | | | |
| Outros pagamentos de operações eventuais | - € | - € | - € | - € |
| **Fluxo das operações eventuais** | | - € | | - € |
| **Saldo dos fluxos monetários do período** | | - 82.434 € | | - 76.417 € |
| **Disponibilidades no início do período** | | 536.549 € | | 612.967 € |
| **Disponibilidades no fim do período** | | 454.115 € | | 536.549 € |

## 11 Anexo às Demonstrações Financeiras

INTRODUÇÃO

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários Subfundos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável.

Ao FNRE aplicam-se as normas e regulamentos gerais relativos aos fundos de investimento imobiliário e este está sujeito à supervisão da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, que aprova o respetivo regulamento.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

O Subfundo Imomadalena iniciou a sua atividade em 8 de abril de 2019.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARABILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILISTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Subfundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do fundo de investimento.

Todas as quantias são apresentadas em euros, exceto quando indicado de forma diferente.

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

a) Especialização de exercícios

O Subfundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

A título de remuneração pelos serviços que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, o Subfundo pagará àquela entidade uma comissão de gestão nominal fixa, anualizada, de 1,25%, calculada sobre o valor líquido global do Subfundo no final do mês, sendo liquidada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito, acrescida de 500€ por cada imóvel (1) em fase de reabilitação, destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

(1) Imóvel = Prédio, independentemente do número de frações que o compõem.

c) Comissão de depositário

A título de remuneração pelos serviços prestados pelo Depositário, o Subfundo pagará uma comissão anual de 0.075%, calculada sobre o valor líquido global do Subfundo (VLGF) no final do mês a que respeita, liquidada trimestralmente, e paga até ao final do mês subsequente ao trimestre, com uma comissão mínima anual implícita à totalidade dos subfundos do FNRE de € 2.600,00, cobrada trimestralmente (valor trimestral mínimo de € 650,00) e imputada proporcionalmente a cada Subfundo em função do seu VLGF.

d) Taxa de supervisão

Nos termos da Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro, é aplicável ao FNRE o regime tributário previsto no artigo 8º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), estando por isso o Subfundo isento da taxa de supervisão (Nota 12).

e) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

Nos termos do Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de janeiro, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, constantes do Regulamento de Gestão do Fundo.

A periodicidade mínima de avaliação aplicável ao Subundo é de 12 meses. O valor contabilístico registado corresponde à média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do Subfundo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado, são reconhecidas nas rubricas "Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos imobiliários" da

demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

f) Unidades de participação

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

## 1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

A rubrica Ativos Imobiliários é composta pelos seguintes imóveis:

| | Valor de Aquisição | Ajustamento | Valor Contabilístico em 31/12/2022 (A) | Média dos valores da Avaliação (B) | Diferença (B) - (A) |
|---|---|---|---|---|---|
| Prédio Urbano - Rua da Madalena | 1 833 476 € | -21 476 € | 1 812 000 € | 1 812 000 € | - |
| **Total** | **1 833 476 €** | **-21 476 €** | **1 812 000 €** | **1 812 000 €** | - |

## 2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através 2.500.000 de unidades de participação, com características iguais e com valor base de 1 euro cada, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2022 e 2021, apresenta o seguinte detalhe:

| 2022 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Descrição | Saldo em 31-12-2021 | Subscrições | Resgates | Distribuição Resultados | Outros | Resultado Período | Saldo em 31-12-2022 |
| Valor Base | 2 500 000 € | - | - | - | - | - | 2 500 000 € |
| Variações patrimoniais | - | - | - | - | - | - | 0 € |
| Resultados Distribuidos | - | - | - | - | - | - | 0 € |
| Resultados Transitados | -275 358 € | - | - | - | 23 478 € | - | -251 881 € |
| Resultado Liquido do Periodo | 23 478 € | - | - | - | -23 478 € | 31 394 € | 31 394 € |
| **SOMA** | **2 248 119 €** | - | - | - | - | **31 394 €** | **2 279 514 €** |
| Nº Unidade de participação | 2 500 000 | | | | | | 2 500 000 |
| Valor Unidade Participação (unitário) | 0,8992 € | | | | | | 0,9118 |

| 2021 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Descrição | Saldo em 31-12-2020 | Subscrições | Resgates | Distribuição Resultados | Outros | Resultado Período | Saldo em 31-12-2021 |
| Valor Base | 2 500 000 € | - | - | - | - | - | 2 500 000 € |
| Variações patrimoniais | - | - | - | - | - | - | 0 € |
| Resultados Distribuidos | - | - | - | - | - | - | 0 € |
| Resultados Transitados | 13 178 € | - | - | - | -288 536 € | 0 € | -275 358 € |
| Resultado Liquido do Periodo | -288 536 € | - | - | - | 288 536 € | 23 478 € | 23 478 € |
| **SOMA** | **2 224 642 €** | - | - | - | - | **23 478 €** | **2 248 119 €** |
| Nº Unidade de participação | 2 500 000 | | | | | | 2 500 000 |
| Valor Unidade Participação (unitário) | 0,8899 € | | | | | | 0,8992 |

## 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2022 a carteira do fundo tem a seguinte composição:

**A - COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE ATIVOS DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

| 1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA | Área (m2) | Valor de Aquisição | Data Avaliação 1 | Valor Avaliação 1 | Data Avaliação 2 | Valor Avaliação 2 | Valor do Imóvel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.2. Projetos de Construção de Reabilitação Habitação | | | | | | | |
| Prédio Urbano - Rua da Madalena | 646 | 1 833 476 € | 1/7/2022 | 1 776 000 € | 1/7/2022 | 1 848 000 € | 1 812 000 € |
| **Total** | | **1 833 476 €** | | **1 776 000 €** | | **1 848 000 €** | **1 812 000 €** |
| 7 - LIQUIDEZ | | | Quant. | Moeda | Cotação | Juros Decorridos | Valor Global |
| 7.1. À vista | | | | | | | |
| 7.1.2. Depósitos à ordem | | | | | | | 454 115 € |
| 9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR | | | Quant. | Moeda | Cotação | Juros Decorridos | Valor Global |
| **9.1. Valores Ativos** | | | | | | | |
| 9.1.5. Outros | | | | | | | 18 990 € |
| **9.2. Valores Passivos** | | | | | | | |
| 9.2.6. Outros | | | | | | | -5 591 € |
| **Total** | | | | | | | 13 399 € |
| **B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)** | | | | | | | **2 279 514 €** |

## 7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante o exercício de 2022 foi o seguinte:

| Contas | Saldo inicial 31/12/2021 | Aumentos | Reduções | Saldo final 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Depósitos à ordem | 536 549 € | - | 82 434 € | 454 115 € |

## 12. IMPOSTOS E TAXAS

Nos termos da Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro (Lei que aprovou o Orçamento de Estado para 2018 e que alterou o Estatuto dos Benefícios Fiscais) é aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento

Habitacional (à frente identificado apenas como FIIAH), aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações:

Imposto sobre o rendimento

São isentos de IRC, os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2015, que operem de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas nos artigos 102.º a 104.º da Lei n.º 64-A/2008.

Impostos sobre o património

Imposto Municipal sobre Imóveis ("IMI")

Encontram-se isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património destes fundos de investimento.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT")

Encontram-se isentas de IMT, as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente.

No caso dos imóveis que não sejam objeto de contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de três anos o fundo deverá solicitar à AT a liquidação do respetivo imposto. O mesmo se aplica aos imóveis vendidos, ou que estejam em carteira aquando da liquidação do fundo, caso estas situações ocorram antes de decorrido o prazo dos três anos, exceto se a venda ocorrer nos casos previstos no art.º 5.º do regime.

Imposto Selo (IS)

Encontram-se isentos de imposto do selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício da opção de compra.

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2022 e 2021 foram os seguintes:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Imposto de selo | 1 222 € | 1 202 € |
| Imposto de selo ( Verba 29) | 1 134 € | 1 116 € |
| Total | 2 356 € | 2 319 € |

## 14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Acréscimos de proveitos** | **18.712 €** | **10.206 €** |
| Outros proveitos a receber | 18.712 € | 10.206 € |
| **Outros Acréscimos e diferimentos** | **278 €** | **196 €** |
| Seguros | 278 € | 196 € |
| Total | **18.990** | **10.402** |

Durante os anos de 2022 e 2021 foram emitidas pela Autoridade Tributária (AT) guias de pagamento de IMI relativamente ao edifício detido pelo Subfundo. Considerando que os subfundos do FNRE são isentos de IMI, foram apresentadas Reclamações Graciosas dos valores liquidados. Até esta data a AT não respondeu, nem procedeu ao seu reembolso.

O saldo apresentado na rubrica "Outros proveitos a receber" refere-se às guias de pagamento liquidadas e não reembolsadas.

## 15. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Outras contas de credores** | | |
| **Estado e Outros Entes Públicos** | **14 €** | - |
| Imposto sobre o rendimento | 14 € | - |
| **Outros valores a pagar** | | |
| Fornecedores | **326 €** | **4.892 €** |
| INCM | 197 € | - |
| Autoridade Tributária e Aduan | 75 € | - |
| Marla Brás | 54 € | - |
| Clay Arqueologia, Lda | - | 4.892 € |
| **Total** | **340 €** | **4.892 €** |

## 16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Acréscimos de custos** | 5 251 € | 5 207 € |
| Comissões e outros encargos a liquidar | 3 252 € | 3 208 € |
| Comissão de gestão | 2 518 € | 2 484 € |
| Comissão de depósito | 449 € | 443 € |
| Imposto de Selo - Verba 29 | 285 € | 281 € |
| Outros custos a pagar | 1 999 € | 1 999 € |
| Auditoria | 1 999 € | 1 999 € |
| Total | 5 251 € | 5 207 € |

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da rubrica "Comissões a pagar – Comissão de gestão" corresponde ao mês de dezembro desse ano. As rubricas "Comissões a pagar – Comissão de Depósito" e "Comissões a pagar – Imposto de Selo" correspondem ao 4° trimestre de 2022 e 2021.

## 17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Outras operações correntes** | 30 585 € | 32 669 € |
| Comissão de Gestão | 28 365 € | 27 962 € |
| Comissão de Gestão - Variavel | 500 € | 500 € |
| Comissão de Depositário | 1 694 € | 1 671 € |
| Outras comissões | 26 € | 2 536 € |
| **Total** | **30 585 €** | **32 669 €** |

## 18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXERNOS:

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Vigilância e Segurança | 6 446 € | 6 258 € |
| Honorários | 6 415 € | 9 225 € |
| Auditoria | 1 999 € | 1 999 € |
| Seguros | 996 € | 990 € |
| Avaliação de Imóveis | 876 € | 876 € |
| Telecom.e correio | 6 € | 5 € |
| Registos e Notariado | 6 € | - |
| Conservação | - | 984 € |
| Certificação Energética | - | 549 € |
| Reparação | - | 244 € |
| Taxas e Licenças | - | 225 € |
| Total | 16 744 € | 21 354 € |

## 19. RESULTADOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliário | 100 732 | 99 919 € |
| Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários | 100 732 | 99 919 € |
| Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários | 19 214 € | 20 029 € |
| Ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários | 19 214 € | 20 029 € |

**O Conselho de Administração**

Diogo Faria
(Presidente do Conselho de Administração)

Paula d'Orey
(Administradora Executiva)

Nuno Gonçalves Filipe
(Administrador Executivo)

**O Contabilista Certificado**

Sérgio Barata

# 12 Relatório de Auditoria

# RELATÓRIO DE AUDITORIA

## RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do SUBFUNDO IMOMADALENA (o OIC), subfundo com autonomia patrimonial do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e gerido pela sociedade gestora FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora) que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 2.285.105 euros e um total de capital do fundo de 2.279.514 euros, incluindo um resultado líquido de 31.394 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do SUBFUNDO IMOMADALENA 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 fundos de investimento imobiliário.

### Bases para a opinião

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

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

### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA

| Matérias relevantes de auditoria | Síntese da abordagem de auditoria |
|---|---|
| **Valorização dos Ativos Imobiliários** | |
| Os Ativos Imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, bem como as respetivas mais e menos valias potenciais são determinantes na leitura do Balanço e Demonstração dos Resultados do OIC.<br>As divulgações relacionadas com as políticas contabilísticas adotadas pela Entidade Gestora, a carteira de imóveis detidos, composição e valorização estão descritas nas notas 1, 3 e 20 do Anexo. | i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários<br>ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação);<br>iii) Confirmação que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; e<br>iv) Verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel. |

## Responsabilidades do órgão de gestão da entidade gestora 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 os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- 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 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 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 erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, o 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 do OIC;
- 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, 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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.
- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA

- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública

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, não tendo sido identificadas 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:

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA

Lisboa, 13 de março de 2023

David Diz Morais

**DAVID MORAIS & ASSOCIADO - SROC, LDA**

Representada por

David Diz Morais

Revisor Oficial de Contas nº 1690

N.º de registo na CMVM: 20161300

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA