

8L
H
14
AL

MÁRIO FERREIRA & AMADEU
Sociedade Especial de Investimento
Imobiliário de Capital Fixo, S. A.

Relatório e Contas
2022

INTERCÍRCULO DE CONTAS
MÁRIO FERREIRA & AMADEU

VL
S
TH
A



INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

XL
8
141
22

RELATÓRIO DE GESTÃO

2022

Índice

1. Introdução	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	7
2.1. Contexto Macroeconómico	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	9
3. Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, S. A.	11
3.1. Estratégia da SICAFI	11
3.2. Evolução da Carteira da SICAFI	12
3.3. Performance da SICAFI	14
3.4. Distribuição de Rendimentos	15
3.5. Gestão do Risco	15
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	20
4. Demonstrações Financeiras	23
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022	23
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022	24
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários	25
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	27
5.1. Introdução	27
5.2. Princípios contabilísticos	27
5.3. Notas ao Anexo	28

XL
Handwritten signature and initials

1. Introdução

A Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, S. A. (a “SICAFI”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 28 de dezembro de 2022.

A SICAFI foi constituída a 28 de dezembro de 2022, como um organismo especial de investimento imobiliário sob forma societária, heterogerido, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com capital social de 1.100.000,00€ (um milhão e cem mil euros) e duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada Mário Ferreira & Amadeu – Investimentos Imobiliários, S. A., a qual tinha como objeto social a compra e venda de imóveis, terrenos, propriedades e seu arrendamento e investimentos na mesma área e promoção imobiliária e compra de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, tendo esta sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária nos termos e para os efeitos dos artigos 5.º, n.º 1, alínea b) e 59.º-A a 59.º-D da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro – Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

O objetivo da SICAFI consiste em alcançar, numa perspetiva 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 prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas.

A SICAFI tem como principais áreas de atuação a compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projetos de promoção no domínio dos serviços, lazer, turismo, hotelaria, escritórios, habitação, comércio e indústria.

A SICAFI capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

Não obstante, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SICAFI, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, a SICAFI tem as seguintes características:

1. O património da SICAFI pode ser investido em:

- Aquisição de prédios rústicos, de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;
- Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
- Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
- Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento imobiliário, nos termos do n.º 1 do artigo 205.º e do artigo 206.º do RGOIC;
- A título acessório, a SICAFI poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses;
- Imóveis situados em todo o território nacional.

2. Limites legais à política de investimento:

- A carteira de imóveis da SICAFI poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12

meses.

- Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do organismo.

3. Autolimites à política de investimento:

- A SICAFI apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- A SICAFI apenas pode deter ativos denominados em euros.
- A SICAFI pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.

4. Instrumentos financeiros

Considerando que a SICAFI apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, a alavancagem é definida como sendo o método pelo qual se aumenta a exposição da SICAFI, por recurso a empréstimos, que podem apenas ser contraídos junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SICAFI.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

O cenário macroeconómico em 2022 foi caracterizado por uma inflação elevada, um aumento abrupto das taxas de juro e uma deterioração das perspetivas económicas. Para tal contribuiu decisivamente a eclosão do conflito armado na Ucrânia em 24 de fevereiro, que veio acelerar algumas tendências já pré-existentes, como a crise na globalização e as tensões sobre as cadeias produtivas. Não obstante, o crescimento do

PIB¹ em 2022 foi de 6,7%, prevendo-se que em 2023 atinja os 1,5%². O PSI fechou 2022 com uma subida de 2,81%.³

O crescimento económico foi fortemente alicerçado pelas exportações (+17,7%), que atingiram um valor superior ao das importações (+11,1%).² Os valores dos indicadores quantitativos da atividade económica² demonstram um aumento do consumo privado (+5,9%), do consumo público (+2,0%) e da formação bruta do capital fixo (+1,3%). Prevê-se uma tendência de diminuição do crescimento do consumo público e privado, embora não do investimento, que deverá beneficiar do impulso conferido pelo Plano de Recuperação e Resiliência.

A inflação impactou significativamente a conjuntura macroeconómica nacional e internacional, tendo atingido o valor de 8,1% em Portugal, inferior aos 8,4%⁴ registados na Zona Euro. Os Estados Unidos atingiram um nível de inflação de 6,5%.⁵ Os valores da inflação registados em 2022 encontram-se acima dos objetivos de médio prazo da *Fed* e do BCE (2%). Contudo, espera-se que a inflação em Portugal se reduza, atingindo os valores de 5,8% em 2023 e de 3,3% em 2024.²

Procurando dar resposta à inflação elevada, foram implementadas uma série de políticas monetárias em 2022, das quais se destaca o aumento das taxas de juro. O ano terminou com a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu a atingir os 2,5%, tendo tido lugar o primeiro aumento desde 2011 nas taxas de juro de referência. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos passou de uma taxa de juro diretora praticamente nula no início deste ano para uma taxa de juro diretora compreendida no intervalo de 4,25 a 4,5%.

A Euribor a 12 meses iniciou o ano de 2022 negativa, nos -0,477%, e encerrou o mês de dezembro nos 3,004% - a maior subida anual de sempre desta taxa. A média de

¹ Jornal Público, 31 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/31/economia/noticia/economia-cresce-02-final-2022-escapa-recessao-2037026>.

² Banco de Portugal, dezembro de 2022, Boletim Económico - <https://www.bportugal.pt/page/boletim-economico-dezembro-de-2022>.

³ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/bolsa/detalhe/psi-ganha-28-em-2022-galp-foi-a-estrela-do-ano-com-escalada-de-48>.

⁴ Eurostat, Índice harmonizado de Preços do Consumidor
<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, Índice do Preço dos Consumidores - <https://www.bls.gov/cpi/>.

dezembro da Euribor a três e seis meses situou-se nos 2,060% e 2,555%, respetivamente.⁶

Durante o ano de 2022, o euro desvalorizou face ao dólar, tendo, durante dois meses, chegado a valer menos do que a moeda americana. Contudo, nos meses finais do ano, a taxa de câmbio inverteu-se, ficando o euro a valer, novamente mais do que o dólar. Não obstante, o euro não conseguiu recuperar totalmente, ficando ainda abaixo da cotação com que iniciou o ano.⁷

As Administrações Públicas encerraram 2022 com um défice de 3591 milhões de euros. Trata-se de um valor inferior em 1,6 mil milhões de euros ao esperado no início do ano, ficando este resultado a dever-se, em larga medida, ao aumento da receita fiscal.⁸ Já o peso da dívida pública caiu para 114,7% do PIB em 2022, uma redução de 10,9pp face ao ano anterior, fortemente marcado pela pandemia⁹.

O Indicador do sentimento económico atingiu o valor mais elevado de 2022 em fevereiro, tendo posteriormente entrado numa trajetória descendente.¹⁰

O Indicador de confiança dos consumidores sofreu uma forte queda entre fevereiro e março de 2022 com o eclodir da guerra na Ucrânia, da qual ainda não recuperou. Os níveis verificados ao longo do ano foram, na sua generalidade, inferiores aos do período de pandemia.¹¹

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento no mercado imobiliário português superou os 3 mil milhões de euros em 2022 (+73%), distinguindo-se como o terceiro melhor ano¹² em termos de volume de investimento. O setor da hotelaria representou 33% do total investido, o de escritórios

⁶ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/taxas-de-juro/detalhe/euribor-a-12-meses-de-dezembro-em-maximos-historicos-com-bce-a-ajudar>.

⁷ BPStat, Cotação Euro-Dólar - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12532123>.

⁸ Comunicado do Governo - <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/comunicado?i=administracoes-publicas-encerram-2022-com-defice-de-3591-milhoes-de-euros>.

⁹ Jornal de Negócios, 1 de fevereiro de 2023 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/detalhe/peso-da-divida-publica-caiu-para-1147-em-2022>.

¹⁰ BPStat, Indicador de Sentimento Económico - BPStat (bpstat.bportugal.pt).

¹¹ BPStat, Indicador de Confiança dos Consumidores - https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=CJ-4AAAAAA.!!!BIC110!!!False!24!1hvlAO:U12JWw_4o7oAcLA-yi3gw12QkA&series=12099336.

¹² Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2023 - <https://expresso.pt/economia/2023-01-03-Investimento-imobiliario-em-Portugal-aumenta-39-em-2022-para-3-mil-milhoes-de-euros-diz-consultora-03ea54dd>.

27% e o de industrial e logística 18%.¹³ Os estrangeiros representaram 80% do montante investido.¹⁴

As *Prime Yields* aumentaram em 0,50pp em todos setores, em comparação com 2021, com a exceção do setor de retalho (+0,25%) e do setor industrial e de logística (-0,25%).¹³

O mercado de alternativos foi marcado pela falta de oferta, mas a insuficiência não diminuiu o interesse dos investidores. O setor da hotelaria ainda não retomou totalmente aos níveis pré-covid, mas prevê-se que o faça em 2023. O setor dos escritórios teve um ano recorde no espaço ocupado em Lisboa. Já o Porto, em função de uma maior procura por áreas menores, registou um crescimento mais reduzido. No setor do retalho, o mercado de luxo, de centros comerciais e de *retail parks*, tiveram um ano bastante positivo com valores acima do período pré-covid. O setor industrial e de logística teve uma diminuição de espaço ocupado como resultado da falta de oferta e de constrangimentos à nova oferta.

O setor residencial atingiu um aumento de preços de 18,7%, alcançando o crescimento mais acentuado em 30 anos¹⁵. Registou, contudo, crescimentos trimestrais cada vez menores¹⁴. Estima-se que em 2022 tenha existido um aumento em cerca de 1,5% do número de habitações transacionadas e de 10% do valor das habitações transacionadas.¹⁶

O crédito à habitação em 2022, somou, até novembro, 14.753 milhões de euros (+7%), sendo a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação de 1,084% (+24,2 p.b.).¹⁴

A resiliência dos preços no mercado imobiliário é apontada como sendo, entre outros fatores, uma consequência da escassez de oferta associada a uma procura crescente por parte de estrangeiros com maior poder compra.¹⁶

¹³ JLL, *Market 360 Highlights*.

¹⁴ Revista Confidencial Imobiliário, janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/editorial/revista/2023-01/>.

¹⁵ Revista Confidencial Imobiliário, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/mercados/habitacao-compra-e-venda/precos-da-habitacao-subiram-19-em-2022-o-maior-aumento-em-30-anos/>.

¹⁶ Jornal Público, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/24/economia/noticia/ha-30-anos-precos-casas-nao-aumentavam-tanto-2036132>.

O investimento direto estrangeiro no imobiliário em 2022 atingiu um valor recorde no mês de maio de 426,41M€, totalizando cerca de 2890,63 milhões de euros (até novembro).¹⁷

O aumento dos custos de construção, a maior dificuldade em obtenção de crédito devido ao aumento das taxas de juro e os licenciamentos demorados devem contribuir para que continue a existir uma relativa escassez de oferta nova no mercado.

3. Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, S. A.

3.1. Estratégia da SICAFI

A SICAFI detém um património imobiliário muito heterogéneo, o qual abrange desde terrenos agrícolas, integrando designadamente áreas de REN e RAN, passando por terrenos com potencial de aproveitamento urbano, por imóveis industriais, por imóveis habitacionais e também imóveis de serviços.

Por outro lado, a heterogeneidade existe também ao nível da dimensão e do valor, havendo desde pequenas frações, a grandes e modernas unidades industriais.

O grande propósito da SICAFI é o de ser eficazmente geradora de rendimento e valorização patrimonial, pelo que, numa primeira linha estratégica, deverá ser segregado o património que dispõe de grande aptidão para, com níveis de investimento contidos, poder ser profundamente valorizado, dos imóveis que possuem poucos horizontes de valorização, ou, possuem níveis de geração de rendimento exíguos, os quais, as demais das vezes, paradoxalmente requerem níveis de trabalho de gestão desproporcionalmente elevados.

A alienação dos últimos deve ser entendida como um saudável e racional ato de gestão, na exata medida em que permite a libertação de recursos financeiros e a libertação de

¹⁷ BPSStat, Investimento Direto Estrangeiro - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12581334>.

recursos de gestão, os quais, podem e devem, com vantagem, ser canalizados para os imóveis primeiramente referenciados no parágrafo anterior.

O facto de a Carregosa SGOIC ter assumido a gestão da MF&A-SICAFI apenas no final do ano, não permitiu que, para além do diagnóstico acima sumariamente realizado, houvesse lugar à estruturação de um plano estratégico de gestão ativa dos patrimónios imobiliários, sendo o mesmo preparado para o exercício seguinte, para que o propósito fundamental de criação de valor possa ser efetivo.

3.2. Evolução da Carteira da SICAFI

A 31 de dezembro de 2022, a carteira de ativos imobiliários da Mário Ferreira & Amadeu SICAFI, S.A. era constituída por:

Imóveis	Área (m²)	Valor de aquisição	Valor do imóvel
Pedraído de Baixo	480,00	444 720,88	356 950,00
Lugar de Bouças – Infias, Vizela	292,00	21 850,00	29 000,00
Rua Fonte do Bispo	1 487,00	1 032 796,93	846 500,00
Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	285,00	235 909,51	189 350,00
Antiga Estrada Nacional, 111 (U1819)	275,00	151 972,52	120 750,00
Troviscais U2245	750,00	157 278,75	164 104,55
Troviscais U2749	350,00	87 893,99	87 845,45
Fornos	300,00	25 917,90	7 520,00
Entre os Rios	0,00	10,50	2 440,00
Bessadas R1213	600,00	10,50	1 500,00
Bessadas R1214	1 499,00	31,50	3 725,00
Bessadas R1215	3 650,00	73,50	9 015,00
Bussadas R1227	290,00	10,50	715,00
Bossadas R1228	290,00	10,50	715,00
Bussadas R1230	730,00	15,75	1 815,00
Bussadas R1231	750,00	15,75	1 840,00
Bussadas R1232	1 320,00	26,25	3 250,00
Lugar da Pedreira	16 000,00	1 019 371,35	2 938 850,00
Alto de Moura	47 160,00	311 223,63	249 800,00
Rua das Paredes	8 790,00	108 081,06	86 750,00

22
 4
 11

Cerca	3 572,00	7 380,00	162 850,00
Troviscais R12780	340,00	3 670,12	2 020,00
Troviscais R12814	1 760,00	19 090,60	10 580,00
Ladeira R553	2 480,00	210 250,00	10 700,00
Ladeira R555	4 820,00	103 559,99	20 800,00
Ladeira R557	1 660,00	34 226,30	7 150,00
Tanchado R2584	900,00	22 278,65	3 650,00
Tanchado R2586	900,00	22 278,63	3 650,00
Tanchado R2588	1 800,00	44 557,25	7 300,00
Tanchado R2590	4 350,00	107 730,89	17 650,00
Tanchado R2592	650,00	16 174,89	2 650,00
Tanchado R2594	1 290,00	31 922,52	5 230,00
Tanchado R2596	900,00	74 262,45	3 650,00
Tanchado R2598	1 490,00	36 805,51	6 030,00
Tanchado R2600	1 490,00	36 805,51	6 030,00
Tanchado R2602	2 700,00	125 984,11	10 950,00
Tanchado R2604	900,00	21 000,00	3 650,00
Urbanização S. João, 2	76,00	18 752,15	41 000,00
Alto Santo António Lote 1 2.º Direito	157,00	58 891,30	98 650,00
Rua 25 de Abril 48A	191,00	99 552,80	148 100,00
Rua 25 de Abril 48B	199,00	145 542,44	151 350,00
Rua 25 de Abril 48C	191,00	113 509,37	148 100,00
Rua 25 de Abril 48D	191,00	116 154,10	147 600,00
Rua 25 de Abril 48E	178,00	104 911,45	142 900,00
Rua 25 de Abril 48	162,00	78 184,21	135 750,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 D	165,00	135 094,53	147 550,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 A	273,00	90 906,61	174 350,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 C	312,00	244 287,61	187 300,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 B	273,00	197 322,04	176 550,00
Ponte de Viadores	292,00	209 932,67	168 500,00
Ponte de Viadores	292,00	450 197,00	245 000,00
Avenida da Floresta, nacional 1	369,00	125 039,61	173 000,00
Rua Fialho de Almeida – Quinta dos Coutos	1 708,00	77 123,68	90 550,00
Avenida Ferreira de Castro	3 127,00	1 772 905,54	1 438 500,00
Rua Padre João Moreira Leite	12 230,00	2 073 481,37	4 159 000,00
Coutada	180,00	16 000,00	69 400,00
Rua do Arneiro, n.º 6	259,00	144 210,28	169 250,00
Rua Vale Miguel, 55	355,00	165 105,78	234 500,00
Rua Vale Miguel, 57	346,00	147 553,15	230 250,00
Rua da Barraca, Junqueira	108,00	23 417,48	69 450,00

Rua Fonte da Portela n.º 14	173,00	57 494,34	95 450,00
Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14	3 428,00	113 308,80	215 000,00
Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho	175,00	398 062,25	319 500,00

Balanço (Valores em Euros)	2022	
	Montante	%
Ativo		
Ativo imobiliário	14 763 525,00	98,45%
Depósitos à ordem e a prazo	15 467,52	0,10%
Outros valores ativos	217 705,07	1,45%
	14 996 697,59	100,00%
Passivo		
Comissões e outros encargos a pagar	-	0,00%
Empréstimos contraídos	8 915 310,75	98,20%
Outras contas de credores	6 784,24	0,07%
Outros valores passivos	156 796,23	1,73%
	9 078 891,22	100,00%
Valor Global Líquido do Fundo	5 917 806,38	
N.º de ações	220 000	
Valor da ação	26,8991	

A 31 de dezembro de 2022 a SICAFI possuía 14.763.525,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 98,45% do seu Ativo Total.

3.3. Performance da SICAFI

O Ativo Líquido da SICAFI a 31 de dezembro de 2022 era de 14.996.697,59€.

Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão fixa	5 731,86	0,10%
Comissão de depósito	1 273,75	0,02%
Taxa de supervisão	200,00	0,00%
Auditoria	7 380,00	0,12%
Avaliações ativos imobiliários	-	0,00%
Encargos correntes	14 585,61	0,25%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2022

DL
Sh
HJ



A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, estabeleceu-se nos 14.585,61€ no final do ano de 2022, o equivalente a 0,25% do VLGF.

A cotação da Mário Ferreira & Amadeu SICAFI a 31 de dezembro de 2022 era de 26,8991€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

A SICAFI capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SICAFI, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos com vista a certificar que os objetivos da SICAFI são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder de forma adequada aos riscos previamente reconhecidos.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que a SICAFI se encontra sujeita, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que a SICAFI atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos

pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada a própria SICAFI.

O portefólio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, ao risco de mercado imobiliário, ao risco de crédito e ao risco de taxa de juro.

Em 31 de dezembro de 2022, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez		
Depósitos bancários	15 467,52	0,10%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
Financiamentos bancários	1 642 032,77	10,95%
Empréstimos de Acionistas	7 273 277,98	48,50%
Total	8 915 310,75	59,45%
Controlo dos limites de investimento		
Terrenos urbanizados	11 149 569,98	
Prédios Rústicos	3 613 955,02	
Σ Valor dos prédios	14 763 525,00	
Estrutura dos imóveis em carteira		
Pedraído de Baixo	356 950,00	2,38%
Lugar de Bouças	29 000,00	0,19%
Rua Fonte do Bispo	846 500,00	5,64%
Antiga Estrada Nacional, 111	189 350,00	1,26%
Antiga Estrada Nacional, 111	120 750,00	0,81%
Troviscais	164 104,53	1,09%
Troviscais	87 845,45	0,59%
Fornos	7 520,00	0,05%
Entre os Rios	2 440,00	0,02%
Bessadas	1 500,00	0,01%
Bessadas	3 725,00	0,02%
Bessadas	9 015,00	0,06%
Bussadas	715,00	0,00%
Bussadas	715,00	0,00%
Bussadas	1 815,00	0,01%
Bussadas	1 840,00	0,01%
Bussadas	3 250,00	0,02%
Lugar da Pedreira	2 938 850,00	19,60%

Alto de Moura	249 800,00	1,67%
Rua das Paredes	86 750,00	0,58%
Cerca	162 850,00	1,09%
Troviscais	2 020,01	0,01%
Troviscais	10 580,01	0,07%
Ladeira	10 700,00	0,07%
Ladeira	20 800,00	0,14%
Ladeira	7 150,00	0,05%
Tachado	3 650,00	0,02%
Tachado	3 650,00	0,02%
Tachado	7 300,00	0,05%
Tachado	17 650,00	0,12%
Tachado	2 650,00	0,02%
Tachado	5 230,00	0,03%
Tachado	3 650,00	0,02%
Tachado	6 030,00	0,04%
Tachado	6 030,00	0,04%
Tachado	10 950,00	0,07%
Tachado	3 650,00	0,02%
Urbanização S. João, 2	41 000,00	0,27%
Alto Santo António Lote 1 2.º Dto - I	98 650,00	0,66%
Rua 25 de Abril 48A - A	148 100,00	0,99%
Rua 25 de Abril 48A - B	151 350,00	1,01%
Rua 25 de Abril 48A - C	148 100,00	0,99%
Rua 25 de Abril 48A - D	147 600,00	0,98%
Rua 25 de Abril 48A - E	142 900,00	0,95%
Rua 25 de Abril 48A	135 750,00	0,91%
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 D - D	147 550,00	0,98%
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 A - A	174 350,00	1,16%
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 C - C	187 300,00	1,25%
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 B - B	176 550,00	1,18%
Ponte de Viadores	168 500,00	1,12%
Ponte de Viadores - R/C	245 000,00	1,63%
Avenida da Floresta, Nacional 1	173 000,00	1,15%
Rua Fialho de Almeida – Qta. dos Coutos Lote 16 - G	90 550,00	0,60%
Avenida Ferreira de Castro	1 438 500,00	9,59%
Rua Padre João Moreira Leite, 1297	4 159 000,00	27,73%
Coutada	69 400,00	0,46%
Rua do Arneiro, n.º 6	169 250,00	1,13%
Rua Vale Miguel, 55	234 500,00	1,56%
Rua Vale Miguel, 57	230 250,00	1,54%
Rua da Barraca, Junqueira	69 450,00	0,46%

Rua Fonte da Portela n.º 14 - C	95 450,00	0,64%
Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 - E	215 000,00	1,43%
Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho n.º 18 - T	319 500,00	2,13%
Total	14 763 525,00	98,45%

Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez da SICAFI;

- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SICAFI e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SICAFI, é monitorizada a reserva de liquidez da SICAFI, pré-definida pela Carregosa SGOIC no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 5% do Valor do Ativo, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. No que se refere aos financiamentos, a SICAFI poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 100% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos e do mercado de arrendamento.

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SICAFI, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes a SICAFI.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários da SICAFI, caso existam, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

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.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento da SICAFI critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Os patrimónios imobiliários detidos pela MF&A-SICAFI possuem, em termos substantivos, um elevado potencial de valorização.

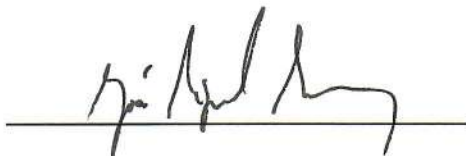
Em janeiro de 2023, foi vendido o imóvel sito no Lugar de Bouças, em Vizela, por 29.500,00€.

As orientações estratégicas globais já são claras e vão ser objeto de consensualização junto do Conselho de Administração. Ao abrigo das orientações de âmbito geral, já abordadas no ponto 3.1 epígrafe “Estratégia da SICAFI” constantes do presente documento, haverá que detalhar, para cada património individualmente, as orientações e o percurso de gestão a seguir.

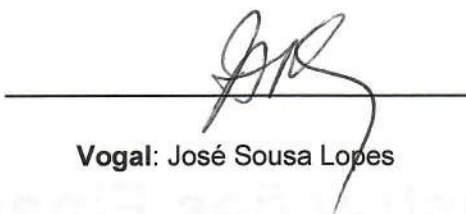
O Plano a encetar e a incrementar no exercício de 2023 está já delineado, precisando de ser validado também pelo Conselho de Administração, sendo, a partir desse momento, a base para a realização de todas as atividades, tendo sempre por móbil fundamental, conforme já referido, a criação de valor.

Porto, 14 de fevereiro de 2023

O Conselho de Administração



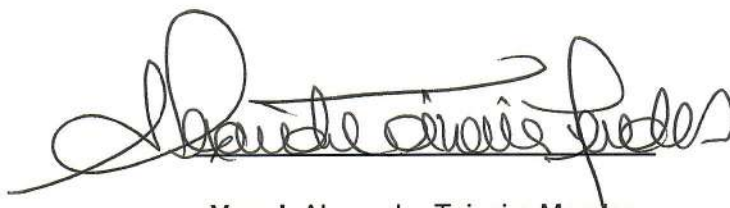
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

VL
S
M
D



Demonstrações Financeiras

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2022				Códigos das contas	Passivo	2022
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Mais valias/AD	Ativo líquido			
31	Ativos imobiliários						Capital do fundo	
32	Terrenos	4 640 238,30	2 161 695,07	1 231 009,82	5 570 923,55	61	Unidades de participação	1 100 000,00
	Construções	7 051 900,95	2 889 006,16	748 305,66	9 192 601,45	62	Variações patrimoniais	-185 604,09
	Total de imóveis	11 692 139,25	5 050 701,23	1 979 315,48	14 763 525,00	64	Resultados transitados	
						65	Resultados distribuídos	5 003 410,46
						DR	Resultado líquido do período	5 917 806,37
							Total do capital do fundo	
412	Contas de terceiros							
419	Devedores por rendas vencidas	81 192,36			81 192,36			
	Outros devedores	132 936,96	0,00	0,00	132 936,96		Provisões para riscos e encargos	
		214 129,32	0,00	0,00	214 129,32	47	Ajustamentos de dívidas a receber	85 199,14
						48	Provisões acumuladas	85 199,14
12	Disponibilidades						Contas de terceiros	
13	Depósitos à ordem	15 467,52	0,00	0,00	15 467,52		Comissões e outros encargos a pagar	6 784,24
	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00	423	Outros contas de credores	8 915 310,75
	Total das disponibilidades	15 467,52	0,00	0,00	15 467,52	424+429	Empréstimos contraiados	8 922 094,99
						43	Total de terceiros	
51	Acréscimos e diferimentos						Contas de regularização	
52	Acréscimos de proveitos a receber		0,00	0,00	0,00		Acréscimos de custos	58 271,05
58	Despesas com custos diferidos	3 294,49	0,00	0,00	3 294,49	53	Recultas com proveito diferido	13 326,04
	Outros acréscimos e diferimentos	281,26	0,00	0,00	281,26	56		
	Total das regularizações ativas	3 575,75	0,00	0,00	3 575,75		Total das regularizações passivas	71 597,09
	Total do ativo	11 925 311,84	5 050 701,23	1 979 315,48	14 996 697,59		Total do passivo e situação líquida	14 996 697,59
	Total do número de unidades de participação				220 000,00			
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				26,8991			

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

Pág. 23 | 40

4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022

		(Valores expressos em euros)			
Códigos das contas	Gastos	2022	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2022
Custos e perdas correntes					
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	28 461,97	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	2 112,20
724+...+728	Comissões				
733	Outras de operações correntes		833		
7411+7421	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	7 264,55	851	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	7 395 150,89
7412+7422	Em ativos imobiliários	1 726 835,54	852	Em ativos imobiliários	
718+7428	Impostos			Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	
751	Impostos sobre o rendimento	33 233,71	86	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	
752+758	Impostos indiretos	499,31			
76	Outros impostos				
	Provisões do exercício				
	Ajustamentos de dívidas a receber	2 200,00	87	Rendimentos de ativos imobiliários	43 970,05
	Provisões para encargos			Rendimentos de ativos imobiliários	
	Fornecimento de serviços externos			Outros proveitos e ganhos correntes	490 747,13
	Total dos custos e perdas correntes (A)	34 831,32		Outros proveitos e ganhos correntes	
		1 833 326,40		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	7 931 980,27
Custos e perdas eventuais					
782	Perdas extraordinárias	2 357,09	882	Ganhos extraordinários	8 426,88
783	Perdas de exercícios anteriores	1 166,85	883	Ganhos de exercícios anteriores	7 084,73
784+...+788	Outras perdas eventuais	1 107 231,08	888	Outros ganhos eventuais	
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	1 110 755,02		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	15 511,61
	Resultado líquido do período	5 003 410,46			
	Total	7 947 491,88		Total	7 947 491,88
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias		D-C	Resultados eventuais	-1 095 243,41
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	5 677 454,08	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	5 003 410,46
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	5 003 410,46
B-A+742	Resultados correntes	6 098 653,87			

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

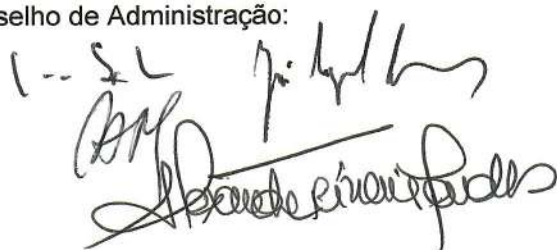
1-22
[Assinatura]

[Assinatura]

4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Discriminação dos fluxos	2022	
	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação		
Pagamentos		
Rendimentos pagos aos participantes		
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		0,00
Operações ativos Imobiliários		
Recebimentos		
Alienação de imóveis	41 820,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias		
Rendimento de ativos imobiliários	1 881 346,72	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias		
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis		
Outros recebimentos de valores imobiliários	46 877,00	
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-961 793,04	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 008 250,68
Operações da carteira de título		
Recebimentos		
Pagamentos		
Juros e custos similares		
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00
Operações de gestão corrente		
Recebimentos		
Outros recebimentos correntes		
Financiamento	600 127,00	
Pagamentos		
Comissão de gestão		
Comissão de depósito		
Impostos e taxas	-2 246,25	
Financiamento	-1 436 699,15	
Juros de financiamento	-33 769,45	
Outros pagamentos correntes	-148 703,31	
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 021 291,16
Operações eventuais		
Recebimentos		
Pagamentos		
Perdas extraordinárias		
Fluxo das operações eventuais		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-13 040,48
Disponibilidades no início do período		28 508,00
Disponibilidades no fim do período		15 467,52

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:



Anexo às Demonstrações Financeiras

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and 'VL'.

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S. A”, doravante denominada de MF&A ou SICAFI, é um organismo de investimento coletivo, constituído por subscrição particular, como um organismo especial de investimento imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerido.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SICAFI, a “Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A” foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 25/11/2022 e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S. A é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 28 de dezembro de 2022.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

Continuidade: a SICAFI opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

Consistência: a SICAFI 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 da SICAFI evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar 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 da SICAFI são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

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

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

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

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Pedraído de Baixo	356 950,00	356 950,00	0,00
Lugar de Bouças	29 000,00	29 000,00	0,00
Rua Fonte do Bispo	846 500,00	846 500,00	0,00
Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	189 350,00	189 350,00	0,00
Antiga Estrada Nacional, 111(U1819)	120 750,00	120 750,00	0,00
Troviscais U2245	164 104,53	164 104,53	0,00
Troviscais U2749	87 845,45	87 845,45	0,00
Fornos	7 520,00	7 520,00	0,00
Entre os Rios	2 440,00	2 440,00	0,00
Bessadas R1213	1 500,00	1 500,00	0,00
Bessadas R1214	3 725,00	3 725,00	0,00
Bessadas R1215	9 015,00	9 015,00	0,00
Bussadas R1227	715,00	715,00	0,00
Bossadas R1228	715,00	715,00	0,00
Bussadas R1230	1 815,00	1 815,00	0,00
Bussadas R1231	1 840,00	1 840,00	0,00
Bussadas R1232	3 250,00	3 250,00	0,00
Lugar da Pedreira	2 938 850,00	2 938 850,00	0,00
Alto de Moura	249 800,00	249 800,00	0,00
Rua das Paredes	86 750,00	86 750,00	0,00
Cerca	162 850,00	162 850,00	0,00
Troviscais R12780	2 020,01	2 020,01	0,00
Troviscais R12814	10 580,01	10 580,01	0,00
Ladeira R553	10 700,00	10 700,00	0,00
Ladeira R555	20 800,00	20 800,00	0,00
Ladeira R557	7 150,00	7 150,00	0,00
Tachado R2584	3 650,00	3 650,00	0,00
Tachado R2586	3 650,00	3 650,00	0,00
Tachado R2588	7 300,00	7 300,00	0,00
Tachado R2590	17 650,00	17 650,00	0,00
Tachado R2592	2 650,00	2 650,00	0,00
Tachado R2594	5 230,00	5 230,00	0,00
Tachado R2596	3 650,00	3 650,00	0,00
Tachado R2598	6 030,00	6 030,00	0,00
Tachado R2600	6 030,00	6 030,00	0,00
Tachado R2602	10 950,00	10 950,00	0,00
Tachado R2604	3 650,00	3 650,00	0,00
Urbanização S. João, 2	41 000,00	41 000,00	0,00
Alto Santo António Lote 1 2.º Dto - I	98 650,00	98 650,00	0,00

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Rua 25 de Abril 48A	148 100,00	148 100,00	0,00
Rua 25 de Abril 48B	151 350,00	151 350,00	0,00
Rua 25 de Abril 48C	148 100,00	148 100,00	0,00
Rua 25 de Abril 48D	147 600,00	147 600,00	0,00
Rua 25 de Abril 48E	142 900,00	142 900,00	0,00
Rua 25 de Abril 48	135 750,00	135 750,00	0,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 D	147 550,00	147 550,00	0,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 A	174 350,00	174 350,00	0,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 C	187 300,00	187 300,00	0,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 B	176 550,00	176 550,00	0,00
Ponte de Viadores	168 500,00	168 500,00	0,00
Ponte de Viadores - R/C	245 000,00	245 000,00	0,00
Avenida da Floresta, Nacional 1	173 000,00	173 000,00	0,00
Rua Fialho de Almeida - Qta dos Coutos Lote 16 - G	90 550,00	90 550,00	0,00
Avenida Ferreira de Castro	1 438 500,00	1 438 500,00	0,00
Rua Padre João Moreira Leite, 1297	4 159 000,00	4 159 000,00	0,00
Coutada	69 400,00	69 400,00	0,00
Rua do Arneiro, n.º 6	169 250,00	169 250,00	0,00
Rua Vale Miguel, 55	234 500,00	234 500,00	0,00
Rua Vale Miguel, 57	230 250,00	230 250,00	0,00
Rua da Barraca, Junqueira	69 450,00	69 450,00	0,00
Rua Fonte da Portela n.º 14 - C	95 450,00	95 450,00	0,00
Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 - E	215 000,00	215 000,00	0,00
Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho n.º 18 - T	319 500,00	319 500,00	0,00
Total	14 763 525,00 €	14 763 525,00 €	0,00 €

Nota 2

Quanto ao número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SICAFI e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	1 100 000,00						1 100 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	0,00						0,00
Result. acumulado	-411 917,00			201 312,00	25 000,91		-185 604,09
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	201 312,00				-201 312,00	5 003 410,46	5 003 410,46
Somas	889 395,00	0,00	0,00	201 312,00	-176 311,09	5 003 410,46	5 917 806,37
N.º de ações	220 000,00						220 000,00
Valor por ação	4,0427						26,8991

A SICAFI não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Nota 3

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

1. Imóveis situados na UE	Área (m²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	149 528,00		5 721 250,00		5 398 700,00	5 559 975,00
1.1.1 Urbanizados	4 296		2 047 040		1 845 000	1 946 020
1.1.1.1. Arrendados	644		312 000		275 500	293 750
Antiga Estrada Nacional, 111(U1819)	275	05/08/2022	125 000 €	17/10/2022	116 500,00 €	120 750,00
Avenida da Floresta, Nacional 1	369	05/08/2022	187 000 €	17/10/2022	159 000,00 €	173 000,00
1.1.1.2. Não arrendados	3 652		1 735 040		1 569 500	1 652 270
Pedraido de Baixo	480	05/08/2022	362 000 €	17/10/2022	351 900,00 €	356 950,00
Rua Fonte do Bispo	1 487	05/08/2022	917 000 €	17/10/2022	776 000,00 €	846 500,00
Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	285	05/08/2022	191 000 €	17/10/2022	187 700 €	189 350,00
Troviscais U2245	750	05/08/2022	175 909 €	17/10/2022	152 300,00 €	164 104,55
Troviscais U2749	350	05/08/2022	82 091 €	17/10/2022	93 600,00 €	87 845,45
Fornos	300	05/08/2022	7 040 €	17/10/2022	8 000,00 €	7 520,00

1. Imóveis situados na UE	Área (m²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1.2 Não urbanizados	145 232		3 674 210		3 553 700	3 613 955
1.1.2.2. Não arrendados	145 232		3 674 210		3 553 700	3 613 955
Entre os Rios	0	05/08/2022	2 480 €	17/10/2022	2 400,00 €	2 440,00
Bessadas R1213	600	05/08/2022	1 500 €	17/10/2022	1 500,00 €	1 500,00
Bessadas R1214	1 499	05/08/2022	3 750 €	17/10/2022	3 700,00 €	3 725,00
Bessadas R1215	3 650	05/08/2022	9 130 €	17/10/2022	8 900,00 €	9 015,00
Bussadas R1227	290	05/08/2022	730 €	17/10/2022	700,00 €	715,00
Bossadas R1228	290	05/08/2022	730 €	17/10/2022	700,00 €	715,00
Bussadas R1230	730	05/08/2022	1 830 €	17/10/2022	1 800,00 €	1 815,00
Bussadas R1231	750	05/08/2022	1 880 €	17/10/2022	1 800,00 €	1 840,00
Bussadas R1232	1 320	05/08/2022	3 300 €	17/10/2022	3 200,00 €	3 250,00
Lugar da Pedreira	16 000	05/08/2022	2 995 000 €	17/10/2022	2 882 700,00 €	2 938 850,00
Alto de Moura	47 160	05/08/2022	254 000 €	17/10/2022	245 600,00 €	249 800,00
Rua das Paredes	8 790	05/08/2022	88 000 €	17/10/2022	85 500,00 €	86 750,00
Cerca	35 723	05/08/2022	165 000 €	17/10/2022	160 700,00 €	162 850,00
Troviscais R12780	340	05/08/2022	2 040 €	17/10/2022	2 000,00 €	2 020,00
Troviscais R12814	1 760	05/08/2022	10 560 €	17/10/2022	10 600,00 €	10 580,00
Ladeira R553	2 480	05/08/2022	9 900 €	17/10/2022	11 500,00 €	10 700,00
Ladeira R555	4 820	05/08/2022	19 300 €	17/10/2022	22 300,00 €	20 800,00
Ladeira R557	1 660	05/08/2022	6 600 €	17/10/2022	7 700,00 €	7 150,00
Tachado R2584	900	05/08/2022	3 600 €	17/10/2022	3 700,00 €	3 650,00
Tachado R2586	900	05/08/2022	3 600 €	17/10/2022	3 700,00 €	3 650,00
Tachado R2588	1 800	05/08/2022	7 200 €	17/10/2022	7 400,00 €	7 300,00
Tachado R2590	4 350	05/08/2022	17 400 €	17/10/2022	17 900,00 €	17 650,00
Tachado R2592	650	05/08/2022	2 600 €	17/10/2022	2 700,00 €	2 650,00
Tachado R2594	1 290	05/08/2022	5 160 €	17/10/2022	5 300,00 €	5 230,00
Tachado R2596	900	05/08/2022	3 600 €	17/10/2022	3 700,00 €	3 650,00
Tachado R2598	1 490	05/08/2022	5 960 €	17/10/2022	6 100,00 €	6 030,00
Tachado R2600	1 490	05/08/2022	5 960 €	17/10/2022	6 100,00 €	6 030,00
Tachado R2602	2 700	05/08/2022	10 800 €	17/10/2022	11 100,00 €	10 950,00
Tachado R2604	900	05/08/2022	3 600 €	17/10/2022	3 700,00 €	3 650,00
Lugar de Bouças - Infias,Vizela	292	30/12/2022	29 000 €	30/12/2022	29 000,00 €	29 000,00
1.4 Construções acabadas	25 984		9 370 400		9 036 700	9 203 550
1.4.1 Arrendadas	25 041		8 518 400		8 201 800	8 360 100
Habituação	5 133		2 483 400		2 473 000	2 478 200
Alto Santo António Lote 1 2.º Dto - I	157	05/08/2022	102 300 €	17/10/2023	95 000,00 €	98 650,00
Rua 25 de Abril 48A	191	05/08/2022	148 200 €	17/10/2023	148 000,00 €	148 100,00
Rua 25 de Abril 48B	199	05/08/2022	151 700 €	17/10/2023	151 000,00 €	151 350,00
Rua 25 de Abril 48C	191	05/08/2022	148 200 €	17/10/2023	147 000,00 €	147 600,00
Rua 25 de Abril 48D	191	05/08/2022	148 200 €	17/10/2023	148 000,00 €	148 100,00
Rua 25 de Abril 48E	178	05/08/2022	142 800 €	17/10/2023	143 000,00 €	142 900,00
Rua 25 de Abril 48	162	05/08/2022	136 500 €	17/10/2023	135 000,00 €	135 750,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 D	165	05/08/2022	141 100 €	17/10/2023	154 000,00 €	147 550,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 A	273	05/08/2022	175 700 €	17/10/2023	173 000,00 €	174 350,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 C	312	05/08/2022	188 600 €	17/10/2023	186 000,00 €	187 300,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 B	273	05/08/2022	178 100 €	17/10/2023	175 000,00 €	176 550,00
Rua Fialho de Almeida - Qta dos Coutos Lote 16 - G	1 708	05/08/2022	89 100 €	17/10/2023	92 000,00 €	90 550,00
Rua do Armeiro, n.º 6	259	05/08/2022	168 500 €	17/10/2023	170 000,00 €	169 250,00
Rua Vale Miguel, 55	355	05/08/2022	236 000 €	17/10/2023	233 000,00 €	234 500,00
Rua Vale Miguel, 57	346	05/08/2022	231 500 €	17/10/2023	229 000,00 €	230 250,00
Rua Fonte da Portela n.º 14 - C	173	05/08/2022	96 900 €	17/10/2023	94 000,00 €	95 450,00

Industrial	15 357		5 753 000		5 442 000	5 597 500
Avenida Ferreira de Castro	3 127	05/08/2022	1 455 000 €	17/10/2023	1 422 000,00 €	1 438 500,00
Rua Padre João Moreira Leite, 1297	12 230	05/08/2022	4 298 000 €	17/10/2023	4 020 000,00 €	4 159 000,00
Serviços	3 428		211 000		219 000	215 000
Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 - E	3 428	05/08/2022	211 000 €	17/10/2023	219 000,00 €	215 000,00
Outros	1 123		71 000		67 800	69 400
Coutada	180	05/08/2022	71 000 €	17/10/2023	67 800,00 €	69 400,00
1.4.2 Não arrendadas	943		852 000		834 900	843 450
Comércio	368		289 000		283 000	286 000
Urbanização S. João, 2	76	05/08/2022	42 000 €	17/10/2023	40 000,00 €	41 000,00
Ponte de Viadores - R/C	292	05/08/2022	247 000 €	17/10/2023	243 000,00 €	245 000,00
Habitação	575		563 000		551 900	557 450
Ponte de Viadores	292	05/08/2022	168 000 €	17/10/2023	169 000,00 €	168 500,00
Rua da Barraca, Junqueira	108	05/08/2022	75 000 €	17/10/2023	63 900,00 €	69 450,00
Rua Adélia Ferreira dos Santos Cavalho n.º 18 - T	175	05/08/2022	320 000 €	17/10/2023	319 000,00 €	319 500,00
Total	175 512		15 091 650		14 435 400	14 763 525
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						15 467,52
7.1 À vista						15 467,52
7.1.1 Numerário						90,79
7.1.2 DOs						15 376,73
DO Banco Carregosa						6 734,00
DO BPI						3 920,90
DO Novo Banco						716,02
DO Eurobic						273,58
DO Bankinter						1 278,82
DO Crédito Agrícola						2 453,41
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						8 915 310,75
8.1 Empréstimos obtidos						8 915 310,75
Banco BPI (CCC) 1,875% 20150805 20270805						625 000,00
Banco BPI (20007652) 2,7256% 20160625 20280625						129 792,51
Banco Crédito Agrícola (MLP) 1,5% 20201030 a 30102023						139 990,01
Banco Eurobic (WFC2019015633001) 3,575% 20190703 20290703						747 250,25
Mário Ferreira e Amadeu, S.A.						2 546 357,09
Mário Ferreira						4 726 920,89
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						217 705,07
9.1 Valores ativos						217 705,07
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						81 192,36
9.1.4. Renda em dívida						136 512,71
9.1.5. Outros						
9.2. Valores passivos						163 580,47
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						163 580,47
9.2.6. Outros						
Total						-8 845 718,63
B - Valor Líquido Global da SICAFI						5 917 806,37

No que se refere ao inventário dos ativos da SICAFI e relativamente à "D – Informação relativa às unidades de participação" temos:

	Total	Categoria A
Em circulação	220 000,00	220 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

A SICAFI não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2022.

Nota 6

- 1) O valor líquido global da SICAFI é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- 2) O valor da ação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de ações em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram a SICAFI, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos ativos do OIC são adotados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis da SICAFI são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel da SICAFI é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
 - c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos 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 projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado

por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património da SICAFI até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (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 coletivo; (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 transação; (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 coletivo 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 coletivo 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 ativo da SICAFI pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da SICAFI, 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 ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pela SICAFI são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado

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 fundos de investimento que integrem o património da SICAFI, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez da SICAFI, em 31 de dezembro de 2022, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	28 508,00	766 458,80	779 499,28	15 467,52
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	28 508,00	766 458,80	779 499,28	15 467,52

Nota 8

A SICAFI a 31 de dezembro de 2022 apresenta relativamente às rubricas de devedores os seguintes registos:

Contas/entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Mafe	2 153,02		2 153,02
Filarvina	1 044,18		1 044,18
Moldmak	12 300,00		12 300,00
Filipe Manuel Salazar Araújo de Sousa	9 000,00		9 000,00
Maria da Graça da Silva Marques Sousa	9 000,00		9 000,00
Maria Teresa Braga Maia	-2,15		-2,15
Sara Danierla Mendes Antunes	20 000,00		20 000,00
Ricardo Jorge Pinto	261,40		261,40
Joana Raquel Tiago	261,40		261,40
Jean Lewis Gert Pieters	4 050,05		4 050,05
Filipe José Fernandes Lopes	618,11		618,11
Vitor João Gonçalves de Carvalho	6 601,77		6 601,77
Paulo Amaral Pinto	12 123,54		12 123,54
Mapa das Ideias	1 807,74		1 807,74
Fabiana Sofia Seabra Roque	35,37		35,37
Maria João da Silva Gonçalves	-2,58		-2,58
Vitor Manuel Serrano da Silva Nóbrega	-1,29		-1,29
Carla Sofia da Luz de Azevedo Nóbrega	-1,29		-1,29
Marco Gonçalves Fernandes Rego	1 126,61		1 126,61
Anabela Branco Batista	205,45		205,45
Marta Margarida Ferreira Carvalho	301,29		301,29
Maria de Fátima Silva Pinto	309,74		309,74
Aristotempo		1 890,00	1 890,00
Ricardo Coelho Silva		-300,00	-300,00
Joana Raquel Tiago		-300,00	-300,00
Mario Ferreira		11 650,00	11 650,00
Nuno Pereira		3 138,25	3 138,25
Soraia Mar		2 000,00	2 000,00
André Trin		1 500,00	1 500,00
Vitor Coelho		14 230,00	14 230,00
António Pereira		19 744,15	19 744,15
Telma Rodrigues		4 200,00	4 200,00
Renato Dan		1 750,00	1 750,00
David Filip		10 300,00	10 300,00
Teatro VIV		1 750,00	1 750,00
Catarina F		450,00	450,00
João Paulo		21 200,00	21 200,00
Ana Louren		254,00	254,00
J.B.Pires		39 480,56	39 480,56
Total	81 192,36	132 936,96	214 129,32

Nota 9

No dia 28/12/2022, a sociedade Mário Ferreira & Amadeu – Investimentos Imobiliários, S.A. foi transformada em “Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A”.

Esta transformação teve impacto nas políticas contabilísticas da entidade.

As demonstrações financeiras não apresentam comparativos de 2021 visto que a atividade da SICAFI iniciou-se em Dez/2022 e a sociedade que lhe deu origem regia-se por regras contabilísticas e fiscais substancialmente diferentes, assim distorcendo a comparabilidade.

Nota 10

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

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Banco BPI CCC	625 000,00	Livrança	
Banco BPI	129 792,51	Leasing	Avenida da Floresta, Nacional 1 Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 - E
Banco Eurobic	747 250,25	Leasing	Avenida Ferreira de Castro

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
482 - Provisões para encargos	0,00	85 199,14		85 199,14

Nota 12

A SICAFI não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SICAFI.

Nota 13

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 - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia (1)	1 800,00	1 800,00
Valores cedidos em garantia (2)	0,00	0,00
Outras	0,00	0,00
Total	1 800,00	1 800,00

Porto, 14 de fevereiro de 2023

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



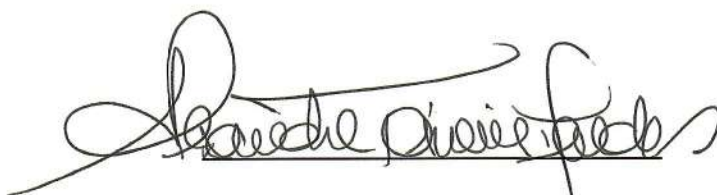
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da MÁRIO FERREIRA & AMADEU - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SA (o "OIC"), gerido pela sociedade gestora Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (a "Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 14 996 698 euros e um total de capital do OIC de 5 917 806 euros, incluindo um resultado líquido de 5 003 410 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 28 e 31 de dezembro de 2022, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da MÁRIO FERREIRA & AMADEU - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SA em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 28 e 31 de dezembro de 2022 de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme divulgado nas notas 1 e 9 do anexo às demonstrações financeiras, chamamos a atenção para o facto do OIC ter iniciado a sua atividade em 28 de dezembro 2022, razão pela qual as demonstrações financeiras de 2022 são apresentadas sem os respetivos valores comparativos. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.



Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;



- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 10 de março de 2023



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