



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO**

Relatório e Contas 2022



**Sociedade Gestora
de Organismos de Investimento
Coletivo, S.A.**

ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO	3
2.	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
3.	ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO	5
3.1.	Global	5
3.2.	Portugal	8
3.3.	Mercado de Investimento Imobiliário	11
3.4.	Fundos de Investimento Imobiliário	22
4.	ATIVIDADE DO FUNDO EM 2022	23
4.1.	Estratégia do Fundo em 2022	23
4.2.	Evolução da Composição da Carteira	24
4.3.	Evolução do Capital do Fundo	25
4.4.	Evolução dos Resultados	26
4.5.	Gestão Imobiliária e Comercial	26
5.	GESTÃO DO RISCO	28
6.	LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES	29
7.	POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE	30
8.	EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	30

RELATÓRIO DE GESTÃO

EM 31 de DEZEMBRO DE 2022

1. APRESENTAÇÃO

O Atlantis - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Atlantis ou Fundo, é um Fundo Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, gerido, desde a sua constituição, pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora e a Entidade Depositária do Fundo é o Banco L. J. Carregosa, S.A..

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 19 de outubro de 2017, de acordo com o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, alterado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021, de 9 de dezembro, pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 31/2022, de 6 de maio.

Foi criado por um período inicial de dez anos, podendo ser prorrogado por períodos adicionais de 5 anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes. Iniciou a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, com um capital inicial de 3.800.000 euros, representado por 3.800 unidades de participação.

O Auditor do Fundo é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca.

O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.

A política de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através do investimento em projetos e ativos imobiliários segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

Em cumprimento do disposto nos artigos 160.º e 161.º do RGOIC, apresenta-se o Relatório e Contas relativo à atividade do Fundo do período a que se reporta, de forma a permitir aos

seus Participantes, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessem pela informação formar um juízo fundamentado sobre o Fundo, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

Durante o exercício de 2022, o Atlantis prosseguiu a promoção imobiliária do Edifício Amoreiras Eden, um projeto de reabilitação posicionado no segmento superior do mercado residencial lisboeta. Assim, nesse ano, o Fundo cingiu a sua atividade à conclusão do projeto, com o investimento adicional na construção de 4.472.934 euros.

No final de 2022, o Atlantis detinha um ativo imobiliário (construções) de 26.037.850 euros e um ativo total de 35.429.018 euros, registando um crescimento face ao exercício anterior, de 22,78%.

O valor líquido global do Atlantis, no final de 2022, ascendia a 7.818.310 euros e o valor líquido da unidade de participação era de 2.057,4501 euros, no último dia do ano.

A atividade do Fundo durante o ano foi coroada de sucesso, tendo a empreitada da Edifício Amoreiras Eden sido concluída no decorrer do mês de outubro e o pedido de licença de utilização dado entrada na Câmara Municipal de Lisboa logo de seguida. Em relação às vendas o progresso foi bastante satisfatório, tendo sido cumprido o objetivo de colocação de todos os 36 apartamentos antes do final da empreitada. A nível das unidades comerciais, o Fundo desenvolveu esforços na colocação das lojas.

Concretizando as expetativas da fase de investimento, o Fundo registou um resultado líquido do exercício positivo de 1.152.643 euros, com proveitos de 2.406.009 euros e custos de 1.253.366 euros. Pese estes resultados, escassos, perspetiva-se um bom resultado final da promoção.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e financeira nacional e internacional e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, no Fundo, visando a conclusão do processo de promoção.

3. ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO

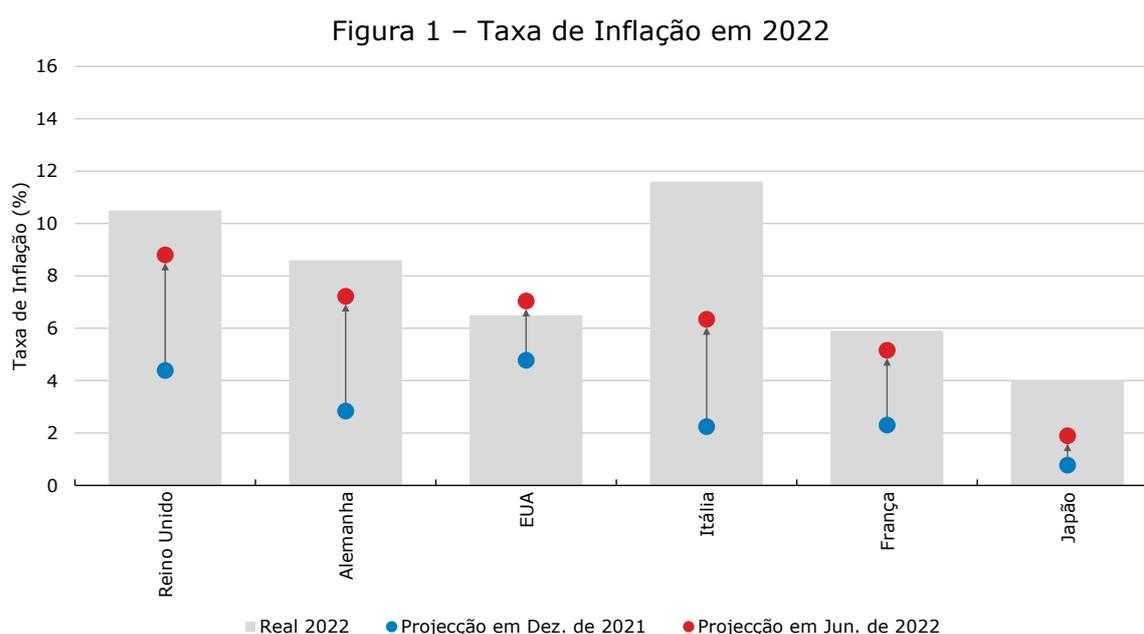
3.1. Global

O ano de 2022 foi um ano de consolidação da recuperação da economia mundial iniciada em 2021, depois de um período marcado pelo prolongamento da crise pandémica Covid-19 de 2020 e apesar da severa crise política a leste espoletada com a invasão da Ucrânia por parte da Rússia em 24 de fevereiro de 2022.

Paralelamente, resultado da manutenção de disrupções nas cadeias de abastecimento, associadas a uma alteração do padrão de consumo (aumento do consumo de bens em detrimento dos serviços) e acentuada por uma crise energética ampliada pela guerra na Ucrânia, assistiu-se ao ressurgimento de pressões inflacionistas.

Com efeito se, em meados de 2020, a generalidade dos analistas e as autoridades monetárias apontavam para os riscos crescentes de deflação na zona euro, com o índice de preços do consumidor (IPC) a registar, entre agosto e dezembro de 2020, variações homólogas negativas, e o índice de preços no produtor (IPP) a apresentar comportamento semelhante desde dezembro de 2019, o certo é que, no início de 2021, a situação inverteu-se radicalmente.

Assim, de acordo com a OCDE, a inflação atingiu, em 2022, máximos dos últimos 40 anos em países como a Alemanha, Reino Unido e Estados Unidos – Figura 1.



Fonte: Economic Outlook (OCDE)

Em resposta às pressões inflacionistas crescentes, as autoridades monetárias das principais economias mundiais adotaram políticas monetárias mais restritivas.

Com efeito, se nos EUA o valor alvo dos Fed Funds subiu do intervalo 0%-0,25% em março de 2022 para o intervalo 4,25%-4,50% em dezembro de 2022, na Zona Euro o BCE subiu a taxa de referência das operações de refinanciamento de 0,5%, em julho de 2022, para 2,5% em final de 2022.

Apesar da forte subida de taxas já observada, a manutenção das pressões inflacionistas a níveis não desejados permite perspetivar que o BCE suba até ao final de 2023 a taxa de referência para valores acima dos 3%, enquanto nos EUA a Reserva Federal deverá assumir uma postura mais agressiva elevando-a para valores acima dos 5%.

No que respeita ao crescimento económico, a adoção de políticas monetárias mais restritivas, associadas à manutenção de algumas disrupções da cadeia de abastecimento, resultado da manutenção de uma política de Covid zero na China, bem como dos constrangimentos resultantes da guerra na Ucrânia, teve efeitos visíveis a partir do segundo semestre de 2022.

Com efeito, o crescimento do PIB mundial foi revisto em junho de 2022 em forte baixa, devendo situar-se em 2022 em valores próximos de 3,4% - Tabela 1.

Tabela 1 – Previsões de Crescimento Económico Mundial – FMI (%)

	2021	2022 ^e	2023 ^p	2024 ^p
Mundo	6,0	3,4	2,9	3,1
Economias Avançadas	5,2	2,7	1,2	1,4
M. Emergentes e E. Desenvolv.	6,6	3,9	4,0	4,2
Canadá	4,5	3,5	1,5	1,5
Zona Euro	5,2	3,5	0,7	1,6
Alemanha	2,6	1,9	0,1	1,4
França	6,8	2,6	0,7	1,6
Itália	6,7	3,9	0,6	0,9
Espanha	5,1	5,2	1,1	2,4
Japão	1,7	1,4	1,8	0,9
Índia	8,7	6,8	6,1	6,8
China	8,1	3,0	5,2	4,5
Reino Unido	7,4	4,1	-0,6	0,9
EUA	5,7	2,0	1,4	1,0

Fonte: IMF Outlook (janeiro de 2023).
Nota: e) estimativa; p) previsão.

A revisão da previsão de crescimento económico foi particularmente evidente para a Alemanha, Itália e França, conduzindo a que o crescimento económico estimado para 2022 na Zona Euro se tenha situado nos 3,5%.

O abrandamento da atividade económica na Europa e nos EUA, observado no segundo semestre de 2022, dever-se-á acentuar em 2023, resultado em grande medida, da manutenção de políticas monetárias restritivas para reduzir as pressões inflacionistas que se deverão manter elevadas e claramente acima dos valores alvo definidos pelas autoridades monetárias europeias e norte-americanas.

Assim, a economia mundial deverá registar em 2023 um crescimento de cerca de 2,9%, com a economia norte-americana a evitar a recessão ao crescer em valores próximos de 1,4%. Já a economia da Zona Euro deverá crescer apenas 0,7%, com a Alemanha a registar uma estagnação da atividade económica (+0,1%).

Em sentido inverso, dever-se-á observar um desempenho da atividade económica na China melhor do que o inicialmente previsto, resultado do alívio na política Covid zero adotada nos últimos 2 anos, prevendo-se um crescimento de cerca de 5,2% em 2023.

Importa, no entanto, salientar que existem alguns riscos de curto prazo que, de acordo com o FMI, poderão conduzir a um crescimento económico abaixo do esperado. De entre eles destacam-se os seguintes: a) a recuperação na China poderá ser condicionada pelo ressurgimento de novas vagas de Covid-19 com impacto direto na cadeia de abastecimento; b) a manutenção da inflação em níveis muito elevados poderá exigir a adoção de uma política monetária mais restritiva; c) a escalada na guerra da Ucrânia poderá destabilizar o setor energético e alimentar; d) os ajustamentos repentinos nos mercados financeiros, em resposta a níveis de inflação acima do esperado, poderão deteriorar as condições de financiamento das economias em desenvolvimento e dos mercados emergentes.

Paralelamente a estes riscos de curto prazo, importa salientar que as perspetivas de crescimento de longo prazo apresentam-se limitadas em resultado da escassez, à escala global, de mão de obra qualificada e da dificuldade em melhorar a eficiência na utilização dos recursos. Recorde-se que a taxa de crescimento da produtividade tem diminuído significativamente nas últimas décadas, em particular nas economias desenvolvidas, com impacto negativo no crescimento potencial.

A este propósito, importa recordar que só o crescimento da produtividade permitirá assegurar um crescimento económico duradouro, sendo a inovação tecnológica a “chave” fundamental para garantir a “Riqueza das Nações”.

3.2. Portugal

Depois de ter registado uma quebra de 8,3% em 2020, o PIB português registou uma subida de 5,5% em 2021, prevendo-se que em 2022 esse crescimento tenha acelerado, de acordo com o INE, para os 6,7% (valor acima do observado para a Zona Euro).

A recuperação da atividade económica, com efeitos nas receitas fiscais e contributivas, conduziu a uma melhoria da situação orçamental, com o défice das contas públicas a descer em 2022 para valores abaixo dos 1,9% do PIB (2,9% em 2021 e 5,8% em 2020), enquanto o rácio de dívida pública em percentagem do PIB reduziu-se para os 115,9% em 2022 (125,5% e 134,9% em 2021 e 2020).

Tabela 2 – Portugal: Cenários Macroeconómicos 2022 – 2024

	2021		2022		2023 ^p		2024 ^p	
	INE	INE	BdP ^e	OCDE ^e	BdP	OCDE	BdP	OCDE
PIB e componentes (tx. cresc. real, %)								
PIB	5,5	6,7			1,5	1,0	2,0	1,2
Consumo privado	4,7		5,9	5,4	0,2	0,3	0,8	1,0
Consumo público	4,6		2,0	1,9	1,9	2,3	1,2	1,8
Investimento (FBCF)	8,7		1,3	1,7	2,9	2,6	5,4	3,5
Exportações de bens e serviços	13,5		17,7	17,4	4,3	3,5	3,7	3,0
Importações de bens e serviços	13,3		11,1	10,4	3,0	3,4	3,2	3,9
Contributos crescimento do PIB (p.p.)								
Procura interna				-0,1		-0,1		0,0
Procura externa líquida				2,8		0,0		-0,5
Evolução dos preços (tx. var. %)								
IHPC	0,9	8,1			5,8	6,6	3,3	2,4
Evolução mercado trabalho (tx. var. %)								
Emprego (ótica de Contas Nacionais)	1,9		2,3		0,0		0,2	
Taxa de desemprego (% da população ativa)	6,6		5,9	6,1	5,9	6,4	5,9	6,2
Contas Públicas (% do PIB)								
Saldo Orçamental do SPA				-1,9		-0,8		0,0
Dívida Pública do SPA				125,5		109,9		106,4
Saldo da balança corrente (% do PIB)								
Saldo da balança corrente				0,5		-0,8		-1,0

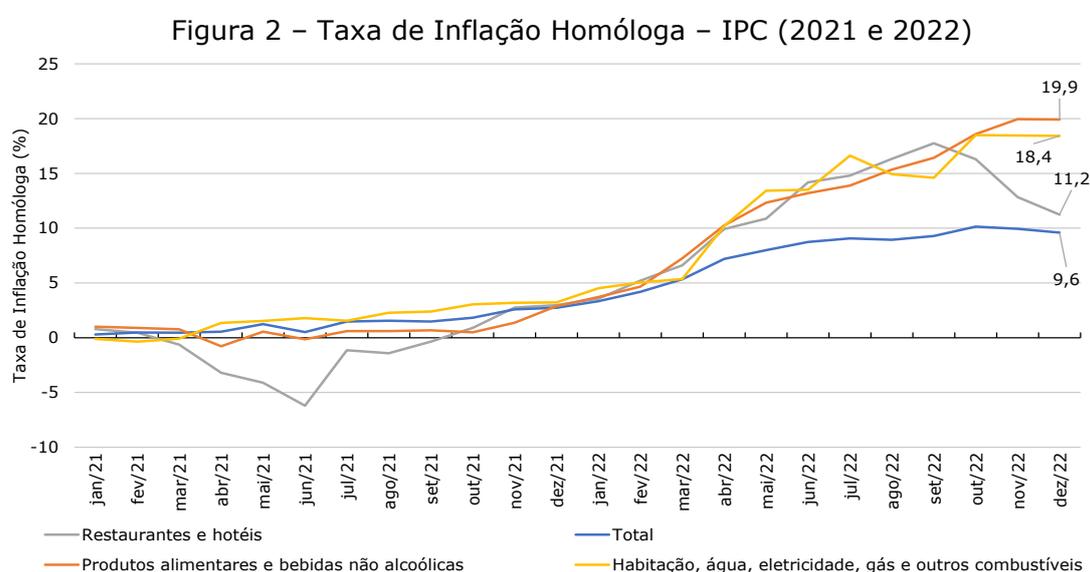
Fontes: Instituto Nacional de Estatística (INE) - Contas Nacionais Trimestrais; Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, 16 de dezembro de 2022; Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico [OCDE] - Economic Outlook, 23 de novembro 2022.
Nota: e) estimativa; p) previsão.

O forte crescimento económico registado em 2022 resultou da forte dinâmica do consumo privado (+5,9%, de acordo com o BdP), bem como das exportações de bens e serviços

(+17,7%, de acordo com o BdP), estas últimas fortemente impulsionadas pela recuperação do setor do turismo para níveis de atividade equivalentes aos observados antes da pandemia.

A nível de investimento, e de acordo com o BdP, a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) terá crescido apenas 1,3% em 2022, subindo para uns modestos 2,9% em 2023.

No que respeita aos preços, e de acordo com o INE, a taxa de inflação média anual (IHPC) situou-se nos 8,1% em 2022, salientando-se a evolução das componentes de produtos alimentares e bebidas não alcoólicas com uma taxa de inflação homóloga (IPC) em dezembro de 2022 próxima dos 20%, enquanto na habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis o valor superou os 18% - Figura 2.



Fontes: Instituto Nacional de Estatística (INE)

Ainda que as pressões inflacionistas estejam a diminuir, de acordo com as previsões do BdP (OCDE) a taxa de inflação média anual deverá situar-se em 2023 nos 5,8% (6,6%), valores ainda acima do desejado.

No que respeita ao mercado de trabalho, e apesar do abrandamento económico, a taxa de desemprego não deverá ter um acréscimo significativo, passando de 6,1% em 2022 para os 6,4% em 2023 (OCDE), o que que significa que as pressões salariais no mercado de trabalho se deverão manter, com consequente efeito sobre a competitividade da economia portuguesa, caso não se obtenham ganhos por via do aumento da produtividade.

O bom desempenho do mercado de trabalho parece, no entanto, não estar a ter reflexos nos dados relativos à confiança dos consumidores e empresários, que registaram uma queda a

partir de meados de 2022, traduzindo a crescente preocupação sobre as pressões inflacionistas e os seus efeitos na atividade económica – Tabela 3.

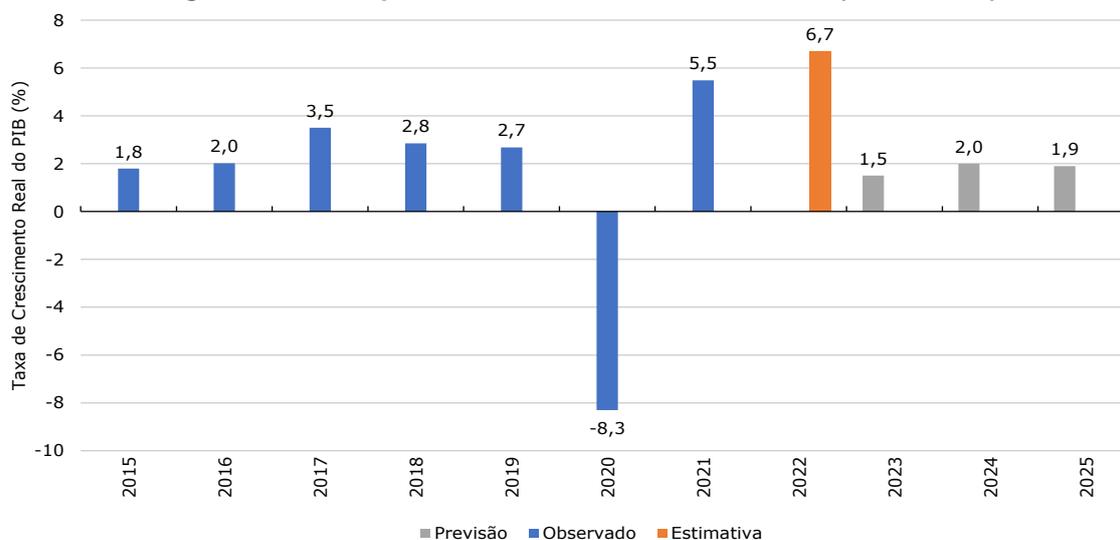
Tabela 3 – Portugal: Indicadores de Confiança

	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022
Indicador de Atividade Económica	2,7	4,8	5,9	2,4	1,4	
Indicador Coincidente de Atividade Económica	5,7	6,5	7,3	7,0	6,0	5,5
Indicador de Clima Económico	1,7	2,1	2,2	1,9	1,6	1,2
Indicador de Sentimento Económico	107,4	109,1	107,3	106,4	102,2	97,4
Indicador Compósito Avançado	8,2	6,9	5,7	2,2		

Fontes: Instituto Nacional de Estatística (INE)

As preocupações dos agentes económicos parecem ter correspondência nas perspetivas de crescimento da economia portuguesa. Com efeito, o crescimento real do PIB em Portugal deverá descer de 6,7% em 2022 para 1,5% em 2023 – Figura 3.

Figura 3 – Evolução da taxa de Crescimento do PIB (2015-2025)



Fonte: INE (real 2015-2021 e estimativa 2022) e Bdp (previsão 2023, 2024 e 2025)

Apesar deste abrandamento da atividade económica, prevê-se uma redução da dívida pública em 2023 para valores próximos dos 109,9% (115,9% em 2022), resultado do efeito da inflação no PIB nominal.

Saliente-se que as perspetivas de evolução da atividade económica em Portugal estão muito condicionadas pelo contexto económico mundial. Com efeito, apesar do forte impulso que a aplicação dos fundos europeus (i.e., Plano de Recuperação e Resiliência e Portugal 2030) poderá gerar, o certo é que a manutenção do atual contexto político-económico mundial poderá impactar de forma decisiva numa pequena economia aberta como a portuguesa.

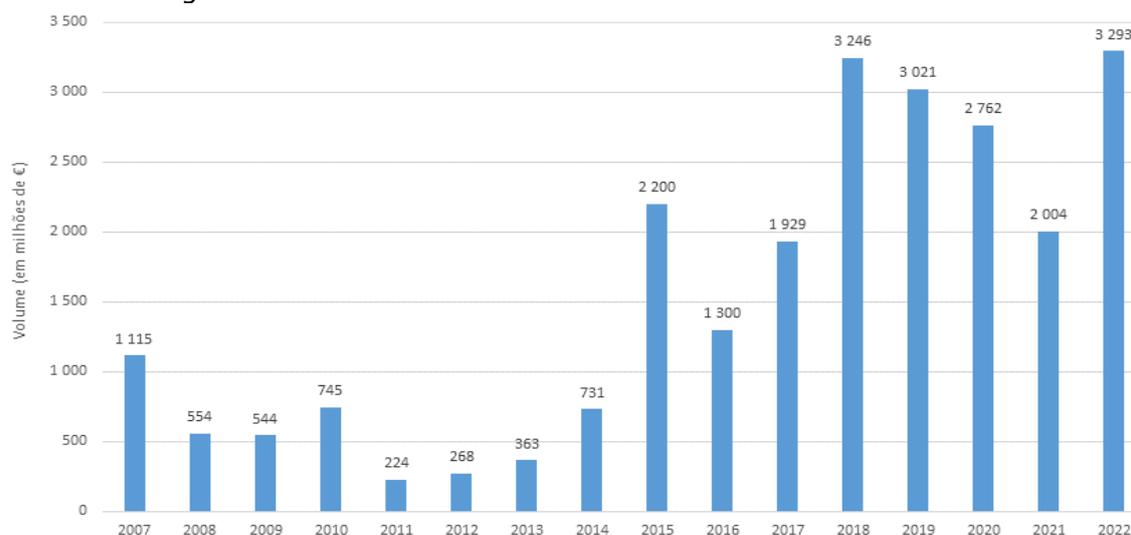
3.3. Mercado de Investimento Imobiliário

No início do ano de 2022, as expectativas relativamente à evolução do mercado imobiliário eram otimistas. Com o controlo da pandemia assegurado, as perspetivas apontavam para o regresso à normalidade.

Contudo, a invasão da Ucrânia, em fevereiro de 2022, conduziu a um aumento da incerteza causado, essencialmente, por um agravamento das pressões inflacionistas e subida das taxas de juro.

Não obstante, e após um primeiro semestre instável, com apenas 830 milhões de euros transacionados, o mercado acelerou, no segundo semestre, tendo sido alcançado um volume anual de operações de investimento aproximadamente 3,3 mil milhões de euros, o que representa um aumento de cerca de 64%, face a 2021.

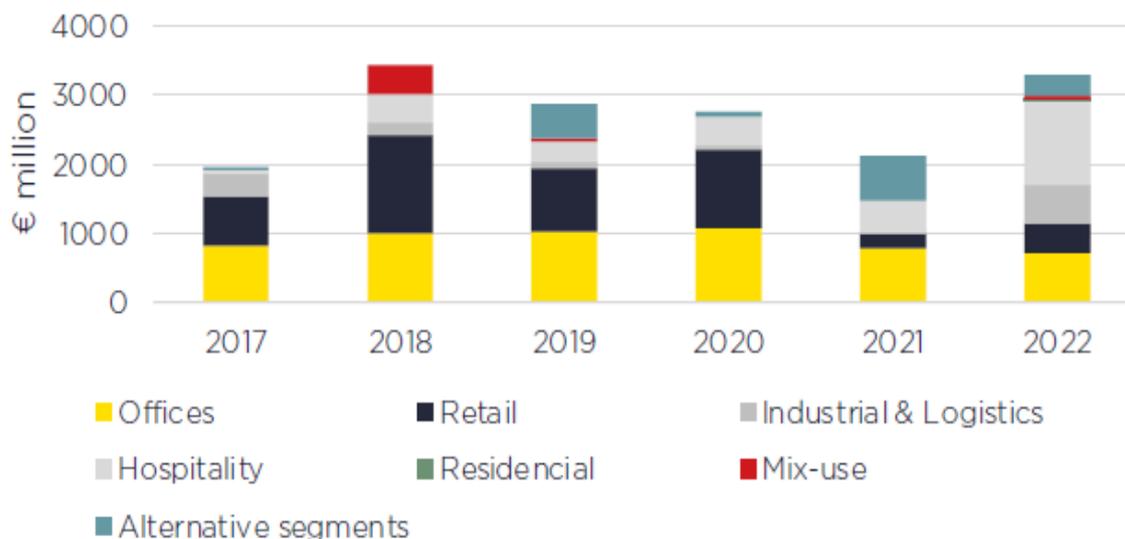
Figura 4 – Volume total em investimento imobiliário comercial



Fontes: Savills Research

Por setores, a Hotelaria, os Escritórios e o Industrial e Logística foram os mais dinâmicos, com uma quota de mercado de 37%, 21% e 13% de volume transacionado, respetivamente.

Figura 5 – Volume de investimento por setor



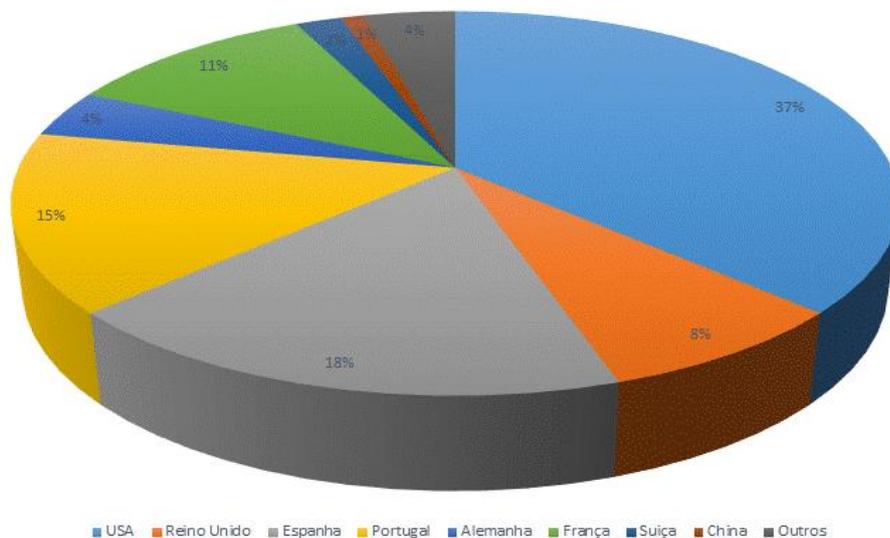
Fontes: Savills Research

Na hotelaria, destacou-se a venda do portfolio Crow por um valor estimado de 650 milhões de euros. Já no segmento dos escritórios, que atingiu um volume de cerca de 710 milhões de euros, as vendas do edifício sede do Novo Banco, na Avenida da Liberdade (112 milhões de euros), em Lisboa, da anterior sede do Banco Popular e da Fidelidade, também ambas em Lisboa, vieram reforçar o forte interesse dos investidores por edifícios localizados nas zonas *prime* ou que incorporem um elevado potencial valorização através da sua reabilitação de forma a corresponder às exigências atuais da procura, tanto em termos de dimensão, de especificações técnicas e de sustentabilidade.

Mas o grande destaque pertenceu ao sector industrial e logístico. Em 2022, este sector foi responsável por um investimento recorde de 567 milhões de euros, anormal neste segmento.

O segmento dos usos alternativos (residências de estudantes, residências assistidas e saúde) contribuíram com mais de 300 milhões de euros, o que denota que este segmento tem vindo a conquistar quota no mercado de investimento imobiliário nacional, sendo mais um fator de atratividade de investidores institucionais internacionais, com perfil mais avesso ao risco e que procuram alargar as suas carteiras a novas geografias e segmentos.

Figura 6 – Origem do Capital Investido

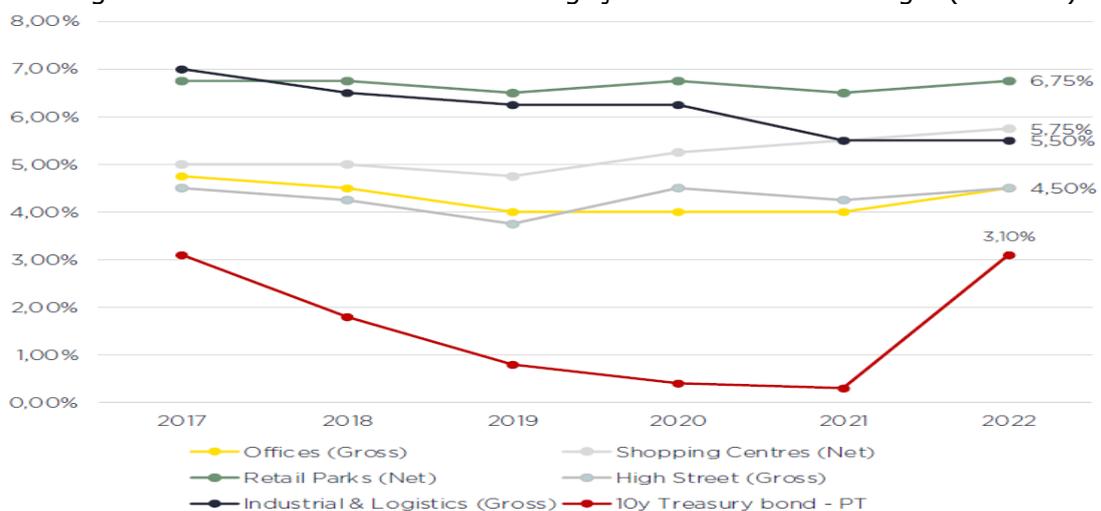


Fontes: Savills Research

Tal como nos anos mais recentes, o capital estrangeiro permaneceu dominante (85% do total investido), com as nacionalidades de origem dos investidores a alargarem-se de ano para ano.

No que diz respeito às *yields*, e ao contrário das previsões iniciais que apontavam para uma nova compressão, o agravamento das condições macroeconómicas relacionadas com o aumento da inflação e das taxas de juro provocou uma ligeira subida das *yields* que se deverá manter até ao final do 1º semestre de 2023.

Figura 7 – Rendas Prime Versus Obrigações do Tesouro Portugal (10 anos)



Fontes: Savills Research

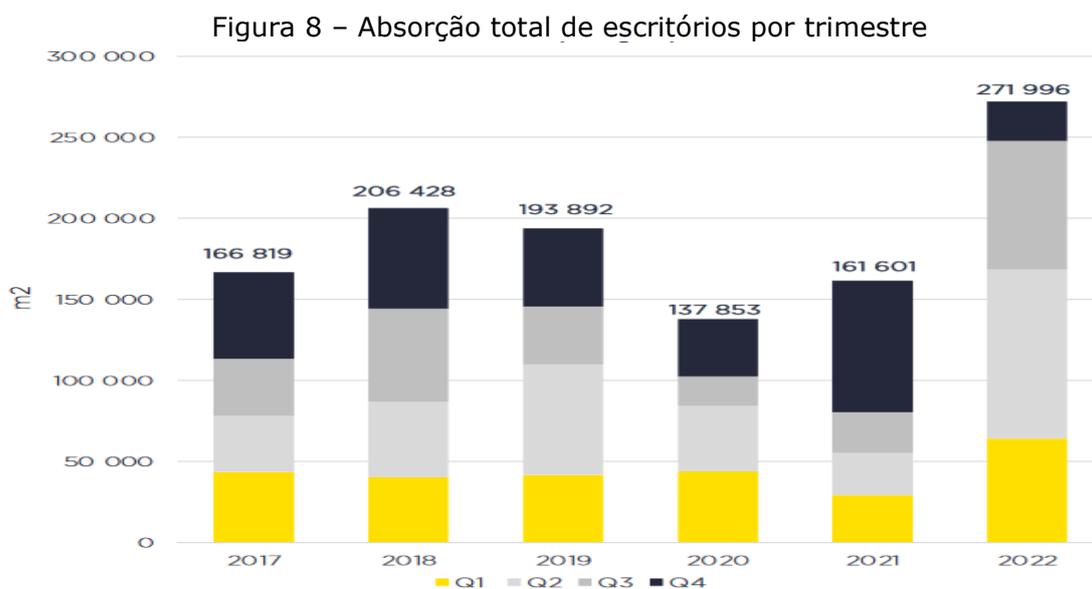
Para 2023, as perspetivas apontam para um período de maior instabilidade, devido, principalmente, à subida das taxas de juro, que irá provocar uma maior dificuldade de financiamento, uma maior incerteza quanto ao real valor dos ativos e o adiar de algumas decisões de investimento.

No entanto, e dado as perspetivas positivas dos fundamentais do mercado de investimento imobiliário, Portugal deverá continuar no radar dos investidores internacionais.

No que respeita à ocupação, a procura manter-se-á ativa, nomeadamente, para os segmentos de escritórios e logística, dado o contexto de escassez de oferta nova, deixando antever a manutenção ou até uma subida dos valores de renda.

Por fim, uma das principais tendências, em 2023, passará por uma crescente atenção às matérias relacionadas com a sustentabilidade, dado que o atual stock de edifícios irá necessitar de ser requalificado de forma a dar resposta a uma procura cada vez mais seletiva.

No segmento dos escritórios de Lisboa, e apesar do ano se ter iniciado com previsões conservadoras, 2022, registou uma dinâmica assinalável, tendo sido colocados cerca de 272.000 m². A absorção registada representa um aumento de 68% face a 2021, encontrando-se ainda 43% acima da média de absorção dos últimos 5 anos.

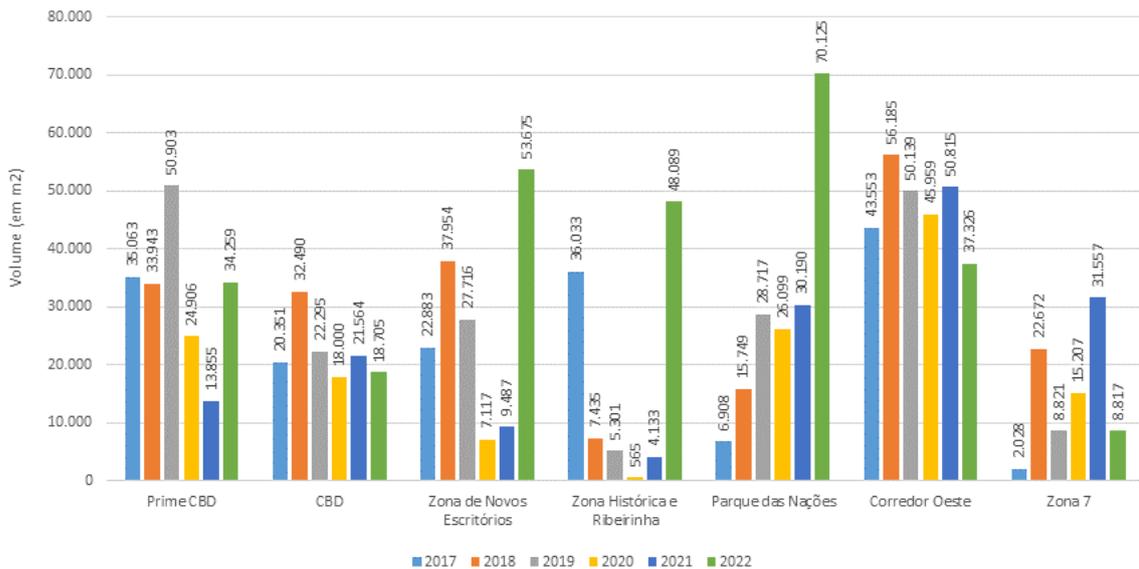


Estes resultados advêm de uma vontade cada vez mais expressiva e também necessária das empresas proporcionarem melhores espaços e condições de trabalho aos seus colaboradores, o que, em muitos casos, se traduz em processos de realocização ou expansão de área, designadamente, de áreas colaborativas e sociais.

Em 2022, foram fechados cerca de 200 negócios, 27% dos quais para áreas acima de 1.000 m² e 5% acima de 5.000 m². A concretização de 11 operações de pré-arrendamento, num total de 126.000 m² (46% do total anual), contribuiu de forma assinalável para a performance do setor.

Dado que a oferta de qualidade é escassa, face a uma procura cada vez mais exigente, o pré-arrendamento tem sido a solução para que os grandes ocupantes encontrem espaços adaptáveis aos seus requisitos, muito baseados em objetivos de sustentabilidade.

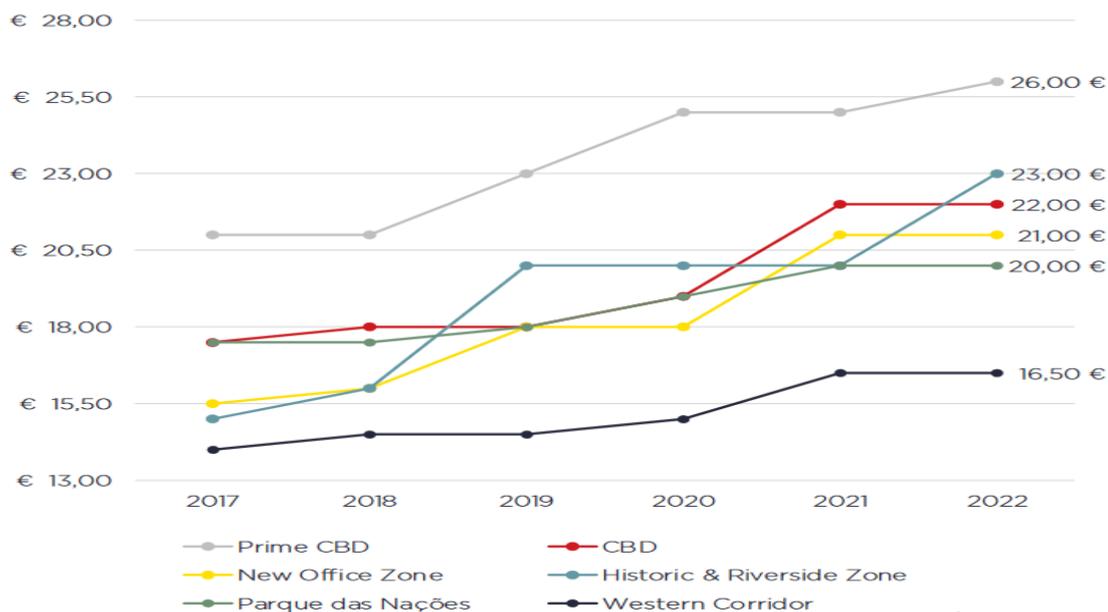
Figura 9 – Absorção total de escritórios por Lisboa



Fontes: Savills Research

Em 2022, a elevada procura por espaços de escritório de alta qualidade com recursos de última geração capazes de atender aos requisitos ESG (*Environmental, Social and Corporate Governance*), associado ao stock limitado disponível, provocou uma pressão inflacionista sobre as rendas, designadamente, no *Prime CBD*, a Zona Histórica e Ribeirinha e Parque das Nações.

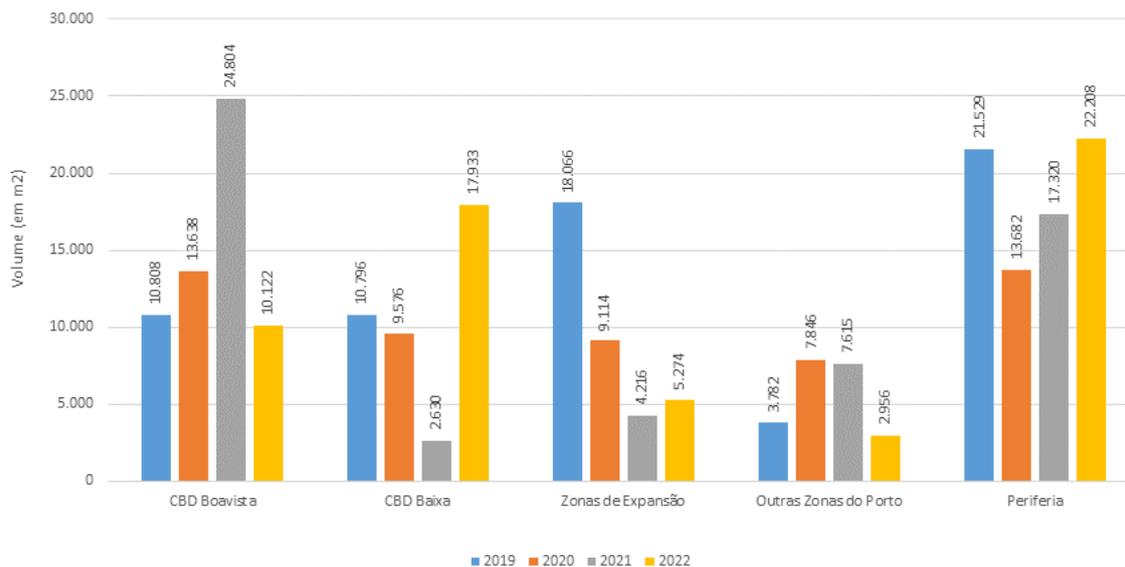
Figura 10 – Evolução da renda *prime* por zona - Lisboa



Fontes: Savills Research

Relativamente ao **mercado de escritórios do Porto**, a absorção total atingiu cerca de 58.493 m², o que representou um aumento de 3% face ao ano anterior, mas ainda 10% abaixo à registada em 2019.

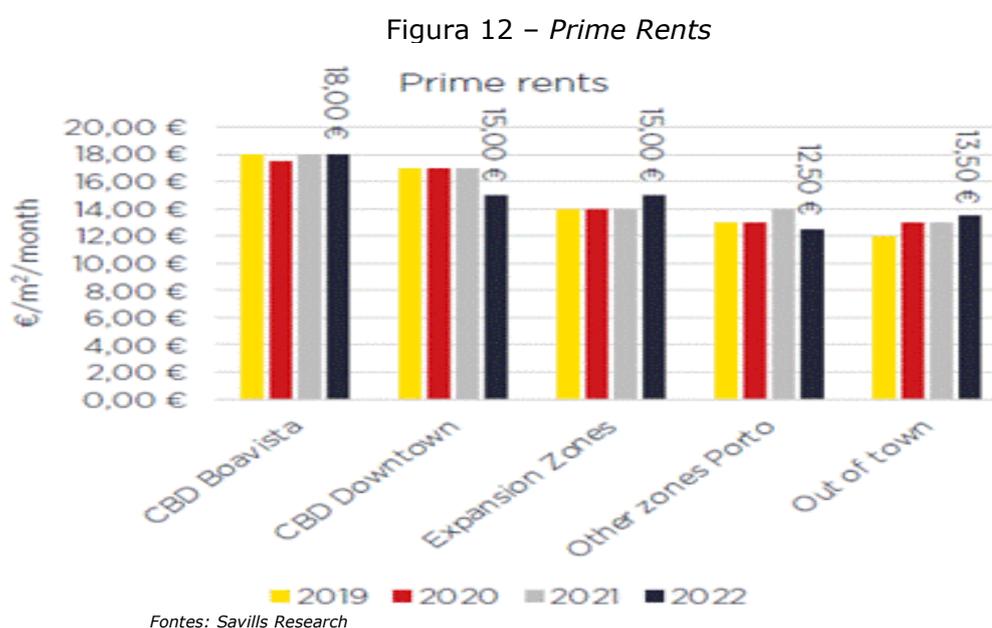
Figura 11 – Absorção total de escritórios por Zona - Porto



Fontes: Savills Research

No total, foram fechados 76 negócios, com o mercado a registar uma área média de 770 m², o que representa um decréscimo de 14%, em comparação com 2021. As Zonas Fora da Cidade com 22.208 m² e o CBD Downtown com 17.933 m² foram as zonas com melhor desempenho e com variações de +28% e +581%, respetivamente.

De destacar que 17 negócios foram destinados a grandes ocupadores (áreas acima de 1.000 m², com uma área média de 2.100 m²) o que posiciona o Porto como uma cidade internacional e muito competitiva quando comparada com outras capitais europeias.



A renda *prime* manteve-se estável ao longo do ano em torno dos 18€/m². o pipeline em desenvolvimento nas áreas fronteiras ao CBD, que irão disponibilizar escritórios de maior qualidade e com maiores áreas por piso, associada a uma procura ativa relevante, está a exercer pressão inflacionista sobre as rendas.

Para 2023, as perspetivas apontam para uma evolução favorável do mercado de escritórios de Lisboa e Porto, embora a um ritmo mais lento. A procura continuará elevada e a oferta escassa, apesar dos projetos em desenvolvimento.

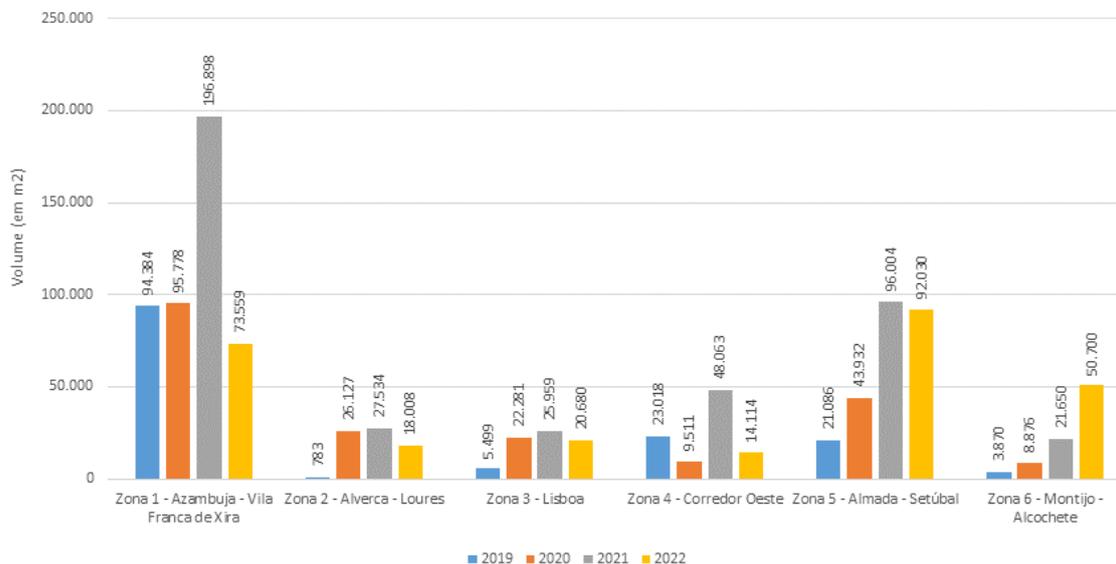
O principal desafio está relacionado com o clima de incerteza macroeconómica, levando alguns inquilinos a adiar os seus planos de ocupação de espaço. Após as subidas registadas nos últimos anos, as previsões apontam para uma estabilização nos valores de renda.

A pressão sobre proprietários e ocupantes de edifícios para reduzirem a sua pegada de carbono continuará a aumentar. Os edifícios que não tenham ou não iniciem processos de certificação ESG irão ao longo dos próximos anos tornam-se obsoletos, dado que a certificação de edifícios tornou-se um dos principais critérios de análise de investidores e inquilinos.

No segmento industrial e logístico, em 2022, foram colocados cerca de 538.000 m², em 72 negócios realizados, o que representa uma diminuição do volume total de absorção de cerca de 21% quando comparado com 2021.

Desde o início da pandemia, o sector da logística tem assistido a um aumento significativo da procura dado o crescimento do comércio eletrónico e uma mudança muito significativa no perfil do consumidor, que levou não só à implementação de novas estratégias e canais de venda, mas também a uma readaptação total das cadeias de distribuição, visando responder com a máxima eficácia a novos prazos de entrega, num cenário extremamente competitivo.

Figura 13 – Absorção total por Zona - AML



Fontes: Savills Research

Na **Grande Lisboa**, a absorção total atingiu 269.000 m², mostrando uma diminuição de 35% face ao ano anterior, mas acima dos resultados verificados em 2020 (+30%) e 2019 (+81%). No total, 36 operações foram encerradas, com destaque para os eixos Almada-Setúbal e Azambuja - Vila Franca de Xira.

Ao longo do ano, a procura manteve-se alta face à escassa oferta disponível, em que a maioria do stock de edifícios disponíveis não responde aos requisitos e exigências dos inquilinos.

No final de 2022, a região da Grande Lisboa tinha uma procura ativa estimada de cerca de 700.000 m², fortemente concentrada em torno do Montijo - Alcochete e Azambuja - eixo Vila Franca de Xira.

O mercado do **Grande Porto** contribuiu, em 2022, com uma absorção total de aproximadamente 120.000 m², 32% abaixo de 2021, mas 136% acima face a 2019.

Atualmente, estima-se que o mercado do Porto e da região Norte tenha uma procura ativa de cerca de 100.000 m², na sua maioria concentrada na zona do Porto e altamente impulsionada pelo sector logístico.

Embora a oferta atual seja também escassa, no Grande Porto existem projetos em pipeline ou já em desenvolvimento, de dimensão relevante, que irão acrescentar, em 2023 e 2024, cerca de 159.000 m² à oferta disponível.

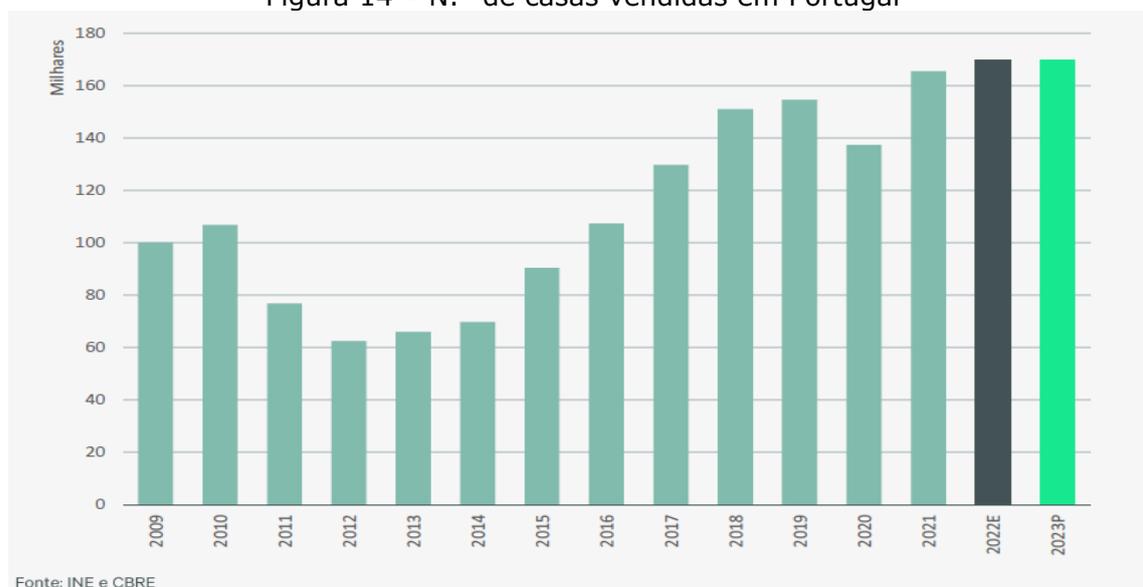
Face ao desequilíbrio entre a oferta e a procura, as rendas *prime* de Lisboa e Porto registaram um aumento ao longo do ano, situando-se respetivamente, em torno dos 4,5€/m² e 4,25€/m².

Para 2023, o setor manterá uma dinâmica e performance semelhante, dado que a procura irá manter-se elevada e será parcialmente satisfeita pelo aumento da oferta disponível de novos espaços. Como principais tendências apontam-se as seguintes:

- O crescimento do segmento da indústria deverá aumentar, alimentado pelo movimento de *nearshoring*, dado o nível das infraestruturas nacionais, a segurança e a qualificação da mão de obra;
- Pressão contínua sobre as rendas devido à escassez de ativos disponíveis, assumindo as operações de pré-arrendamento cada vez maior relevância;
- A saturação dos eixos mais consolidados de Lisboa e Porto levará à valorização das localizações mais secundárias;
- Os operadores reforçaram o *focus* nos custos operacionais, dado os crescentes custos energéticos, o que levará a um aumento da procura por ativos sustentáveis ao reequipamento das unidades existentes.

No **mercado residencial**, de acordo com a Confidencial Imobiliário, em 2022, foram vendidas em Portugal cerca de 160.000 unidades, o que representa um aumento de 1,4% face ao ano anterior e de 8,7%, face a 2019.

Figura 14 – N.º de casas vendidas em Portugal



Na Área Metropolitana de Lisboa, foram vendidas, em 2022, cerca de 51.000 residências, o que representa um decréscimo de 0,3%, face ao ano anterior. Trata-se da região onde os valores de transação são os mais elevados e com peso de um terço das vendas registadas a nível nacional.

Por outro lado, a Área Metropolitana do Porto, contribui com cerca de 26.000 transações, o que representa uma redução de 5,6% face ano anterior.

A região do Algarve, que é também o principal destino de segunda habitação, registou um aumento de 5,4% no volume de vendas, cerca de 15.300 casas.

Relativamente aos valores de transação, em 2022, os preços das casas registaram um aumento médio de 6,4%, face ao ano anterior, e de 10% face ao período pré-pandemia.

O que continuou a estimular o aumento dos preços no país foi o desequilíbrio estrutural entre a reduzida oferta e a elevada procura de casas. Mas também há outros motivos que explicaram o facto de os preços terem valorizado ao longo ano:

- a maior poupança das famílias (acumulada ao longo da pandemia);

- estabilidade do emprego que ajuda a ter estabilidade financeira;
- disponibilidade dos bancos em conceder créditos habitação (apesar das taxas de juro estarem a subir e de afetar os montantes que as entidades bancárias são autorizadas a emprestar);
- custos da construção mais caros (começaram a subir durante a pandemia e agravaram a evolução com a guerra na Ucrânia).

Na segunda metade de 2022, e de acordo com o Banco de Portugal, registou-se um ligeiro arrefecimento da procura, dado o elevado nível de incerteza, a potencial perda de rendimento real das famílias e os aumentos adicionais das taxas de juro.

Para 2023, as perspetivas apontam para uma tendência de queda dos preços justificado, essencialmente, pelo arrefecimento da procura, dado o nível de inflação ainda elevado e as maiores dificuldades das condições de financiamento bancário em resultado do aumento das taxas de esforço.

Por outro lado, prevendo-se que as aplicações de depósitos se tornem cada vez mais atrativas, a procura de casa, designadamente para investimento, deverá também reduzir-se.

O mercado de arrendamento registou, ao longo dos últimos anos, uma dinâmica elevada, verificando-se, desde 2019, o aumento do número de novos contratos de arrendamento em Portugal.

Tendo por base os primeiros nove meses de 2022, estima-se para o ano como um todo um crescimento de 6% em Portugal e de 3% tanto na AML como na AMP. Os concelhos da Amadora, Loures, Almada e Lisboa registaram os maiores crescimentos entre 15% e 20%.

Em 2023, as elevadas taxas de juro deverão inibir a obtenção de crédito uma vez que os compradores, nomeadamente os da primeira habitação poderão adiar a decisão de compra com a perspetiva de aguardar por uma descida das taxas de juro. Assim, muitos potenciais compradores deverão optar por permanecer no mercado de arrendamento, prevendo um aumento significativo na celebração de novos contratos.

Este aumento previsto da procura e a escassez de oferta deverão continuar a desencadear o aumento do preço de arrendamento ao longo de todo ano.

Por fim, e já em meados de fevereiro de 2023, o governo português anunciou a intenção de aprovar um pacote legislativo destinado ao mercado habitacional, denominado "Mais

Habitação”. Atendendo a que a generalidade dos *players* de mercado têm vindo a reagir de forma muito negativa, é expetável que o nível de incerteza venha a crescer, designadamente, nos investidores estrangeiros.

3.4. Fundos de Investimento Imobiliário

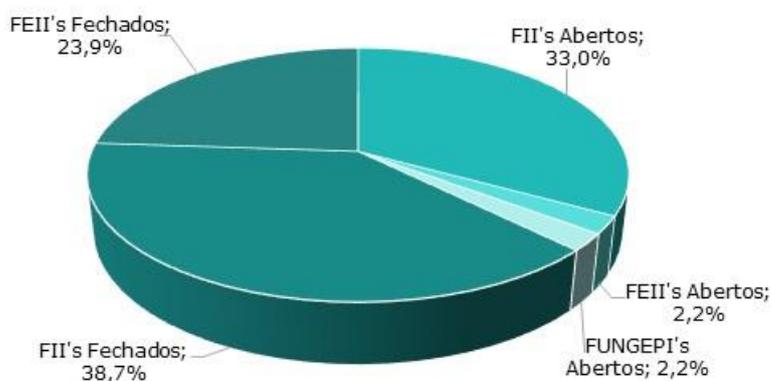
No final de 2022, existiam 41 Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários em atividade, com um valor sob gestão em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) de 12.026,74 milhões de euros, mais 925,32 milhões (8,3%) do que no final de 2021.

A SILVIP ocupava nesta data a 9.º posição no que respeita à quota de mercado em termos de valor dos ativos sob gestão.

A 31 de dezembro de 2022, estavam em atividade 118 fundos abertos e fechados (113 em 31 de dezembro de 2021), tendo o valor sob gestão do conjunto destes fundos atingido 8.620,52 milhões de euros, mais 282,35 milhões de euros do que no final de 2021.

Por categorias, os 10 FII Abertos geriam 3.968,57 milhões de euros de ativos, verificando-se um aumento de 200,68 milhões de euros face ao total registado no final de 2021. Os restantes 108 FII Fechados tinham sob gestão 4.651,95 milhões de euros, registando um aumento de 81,67 milhões de euros comparativamente com o final de 2021 – Figura 15.

Figura 15 – Distribuição dos Valores sob Gestão



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2022

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 48,3% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (48,7%).

Tendo por base a informação da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), que calcula os índices de rendibilidades anualizadas para os investidores em função da maturidade do investimento, numa amostra de 15 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2022, a performance dos Fundos Abertos foi bastante favorável – Tabela 4.

Tabela 4 – Rendibilidade dos Fundos

Índices APFIPP	Fundos	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
			1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Imobiliário	15	1.620,82	5,50%	4,61%	4,24%	3,96%	0,94%
Fundos Abertos	9	1.756,01	5,99%	5,06%	4,35%	4,39%	1,30%
Fundos Fechados	6	1.198,79	3,47%	2,84%	3,70%	2,40%	-0,35%

Fonte: APFIPP

Com efeito, os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados continuam a ser muito competitivos, face às demais formas de aplicação de poupanças, alcançando em 2022 (31 de dezembro de 2022) uma taxa de rendibilidade de 5,99% e de 3,47%, respetivamente.

4. ATIVIDADE DO FUNDO EM 2022

4.1. Estratégia do Fundo em 2022

Durante o ano de 2022, o Atlantis continuou a execução do projeto imobiliário do Edifício Amoreiras Eden, um projeto de reabilitação residencial posicionado no segmento superior do mercado imobiliário – nacional e estrangeiro - adotando fatores diferenciadores para posicionar o imóvel num segmento de procura exigente.

A atividade do Fundo durante o ano foi coroada de sucesso, tendo a empreitada da Edifício Amoreiras Eden sido concluída no decorrer do mês de outubro e o pedido de licença de utilização dado entrada na Câmara Municipal de Lisboa logo de seguida.

Em relação às vendas manteve-se o progresso satisfatório, tendo sido cumprido o objetivo de colocação de todos os 36 apartamentos antes do final da empreitada. A nível das unidades comerciais, o Fundo também desenvolveu atividades visando a colocação comercial das lojas.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

O ativo total do Fundo totalizava, no final de 2022, 35.429.018 euros, representando um crescimento de 22,78% face a 2021 – Tabela 5.

Tabela 5 – Balanço do Fundo

Balanço (Valores em Euros)	2022		2021	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	26.037.850	73%	19.436.750	67%
Outros ativos imobiliários	959.955	3%	984.366	3%
Depósitos à ordem e a prazo	8.412.665	24%	8.426.530	29%
Outros valores ativos	18.548	0%	7.246	0%
	35.429.018	100%	28.854.892	100%
PASSIVO				
Comissões a pagar	59.784	0%	45.694	0%
Empréstimos	13.591.616	49%	9.900.859	45%
Adiantamentos por venda de imóveis	12.190.648	44%	10.849.668	49%
Outros valores passivos	1.768.660	6%	1.393.004	6%
	27.610.708	100%	22.189.225	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	7.818.310		6.665.667	
Nº DE UP'S	3.800		3.800	
VALOR DA UP	2.057,4501		1.754,1229	

A 31 de dezembro de 2022 o Fundo tinha 26.037.850 euros, investidos em ativos imobiliários (construções), o que corresponde a 73% do seu Ativo Total. Os restantes 9.391.168 euros encontravam-se na sua maioria investidos em instrumentos de liquidez, correspondendo aos sinais recebidos dos promitentes compradores.

O montante do ativo imobiliário (construções) aumentou, no exercício de 2022, 6.601.100 euros face ao ano anterior (+33,96%), em resultado dos investimentos realizados e dos ganhos no processo de reavaliação do ativo imobiliário. A reavaliação é realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A 31 de dezembro de 2022, encontra-se registado em Outros Ativos Imobiliários o montante de 959.955 euros, referente a obras de reabilitação por incorporar no imóvel na próxima reavaliação a realizar em 2023.

A decomposição dos ativos imobiliário (imóveis) encontra-se detalhada nas Notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

4.3. Evolução do Capital do Fundo

O Fundo iniciou a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, tendo sido constituído com um capital inicial de 3.800.000 euros, dividido em 3.800 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 euros cada.

Na Tabela 6 apresenta-se alguns dos indicadores relativos à estrutura do Fundo, nomeadamente o volume sob gestão, o número de unidades de participação (UP's) em circulação e o seu valor unitário, os resultados líquidos gerados e a rentabilidade, referentes aos dados verificados no final dos últimos 3 exercícios.

Tabela 6 – Volume sob Gestão, Resultados e Rentabilidade

Designação (Valores em Euros)	Exercício		
	2020	2021	2022
Volume sob gestão	6.563.764	6.665.667	7.818.310
Nº UP's em circulação	3.800	3.800	3.800
Valor da UP (último dia do ano)	1.727,3062	1.754,1229	2.057,4501
Resultados líquidos	(749.393)	101.903	1.152.643
Rendibilidade anualizada (Fonte: APFIPP)	-10,22%	1,55%	18,12%

No final de 2022, o Fundo mantinha 3.800 unidades de participação em circulação, totalizando o seu volume sob gestão 7.818.310 euros e o valor líquido da unidade de participação atingiu, no último dia do ano, o valor de 2.057,4501 euros.

A boa performance do Fundo, ao longo do ano de 2022, permitiu atingir um resultado líquido do exercício de 1.152.643 euros (101.903 euros em 2021) e uma rentabilidade anual positiva de 18,12%.

4.4. Evolução dos Resultados

No final exercício de 2022, os proveitos e custos ascenderam a 2.406.009 euros e 1.253.366 euros, respetivamente. A tabela infra demonstra a evolução, com referência ao final dos últimos três anos, dos proveitos e custos do Fundo e respetivos resultados líquidos.

Tabela 7 – Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2020		2021		2022	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
PROVEITOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Rendimentos de ativos	1.356	0%	12	0%		
Ganhos em ativos imobiliários	1.479.678	99%	2.840.547	100%	2.404.281	100%
OUTROS RENDIMENTOS						
Outros	8.827	1%	675	0%	1.728	0%
	1.489.861	100%	2.841.234	100%	2.406.009	100%
CUSTOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Perdas em ativos imobiliários	1.481.638	66%	1.827.409	67%	276.116	22%
Comissões de transações	303.415	14%	390.634	14%	111.973	9%
OUTROS CUSTOS						
Juros de empréstimos	122.349	5%	147.419	5%	270.399	22%
Fornecimentos e serviços externos	82.539	4%	37.736	1%	63.110	5%
Comissão gestão	155.424	7%	262.820	10%	450.607	36%
Comissão depósito	7.500	0%	7.500	0%	7.724	1%
Impostos	53.506	2%	59.477	2%	67.461	5%
Outros	32.883	1%	6.336	0%	5.976	0%
	2.239.254	100%	2.739.331	100%	1.253.366	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(749.393)		101.903		1.152.643	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	6.563.764		6.665.667		7.818.310	
Nº DE UP'S	3.800		3.800		3.800	
VALOR DA UP	1.727,3062		1.754,1229		2.057,4501	

A atividade do Atlantis, no ano de 2022, foi positiva considerando o desenvolvimento do projeto. Os resultados líquidos do exercício de 2022 foram positivos em 1.152.643 euros (positivos no montante de 101.903 euros em 2021) e a rentabilidade anual apurada foi 18,12%¹. Estes resultados positivos refletem o período de investimento na empreitada e valorização parcial das frações não traduzida em pleno, como se irá realizar com a concretização das vendas e dos ganhos patrimoniais totais.

4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

Como referido, o património imobiliário do Fundo é o denominado Edifício “Amoreiras Eden”, sito na Rua São Filipe Nery 55-57, em Lisboa. É um projeto de reabilitação posicionado no segmento superior do mercado residencial – nacional e estrangeiro – adotando fatores diferenciadores para corresponder à procura exigente do mercado residencial.

¹ Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

Desenvolvimento do projeto de reabilitação

Durante o ano 2022, o *project management* manteve o seu foco na monitorização e acompanhamento dos trabalhos de construção. Salienta-se em especial a capacidade de gerir o processo turbulento que resultou após o início da guerra na Ucrânia, que teve os impactos negativos na produção de materiais de construção e na inflação, que por sua vez criaram dificuldades na gestão da empreitada.

Em outubro de 2022, o empreiteiro informou o Fundo da conclusão dos trabalhos de construção, altura na qual foi iniciado o processo de vistorias do imóvel por parte da entidade fiscalizadora. Até ao final do ano o empreiteiro focou-se no processo de correções e reparações dos defeitos identificados.

A equipe de *project management* também assegurou que o pedido de licença de utilização fosse submetido com sucesso num período inferior a 30 dias da data de conclusão dos trabalhos de empreitada. O objetivo era tentar assegurar uma resposta rápida da Câmara Municipal de Lisboa antes do final do ano. Infelizmente não foi possível cumprir com esse objetivo devido à decisão da Câmara Municipal em submeter a aprovação a uma pré-validação por parte da Direção Geral do Património e Cultura às telas finais.

Comercialização

Na vertente comercial, foi atingido o objetivo principal de colocação de todas as frações residenciais antes do término da empreitada. Verifica-se assim que todas as 36 frações residenciais têm nesta altura um contrato promessa de compra e venda celebrado.

A partir do segundo trimestre de 2022 o foco passou então para a implementação da estratégia de venda das unidades comerciais. Foram inicialmente contratadas duas entidades de referência para comercializar as lojas em exclusividade, mas no final de 2022 houve uma alteração de estratégia, tendo o Fundo optado por alargar os seus canais de contacto com o mercado. Dessa forma optou-se por comercializar as lojas em regime de não exclusividade e foram escolhidas mais duas entidades, mais pequenas, para focar num mercado mais local.

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pelo Atlantis, em que as receitas advêm exclusivamente da promoção imobiliária e da gestão da liquidez gerada no âmbito da promoção, os principais riscos a que o Fundo se encontra sujeito são financeiros e não financeiros, em particular o Risco de Liquidez, o Risco de Mercado e o Risco de Crédito.

Risco de Liquidez

A SILVIP, ao nível da gestão de liquidez do Fundo, acompanha o perfil de liquidez do projeto do Fundo e a contribuição da performance para essa liquidez, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, pré-definida pela SILVIP no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 3% do VLGF, bem como as necessidades financeiras da execução do projeto. São efetuados diversos testes de Esforço e analisados os seus resultados.

Risco de Mercado

Os Fundos Imobiliários estão diretamente expostos ao Risco de Mercado, traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que compõem o património imobiliário de cada Fundo, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica ou qualidade dos arrendatários.

A SILVIP reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Risco de Crédito

A avaliação do Risco de Crédito é efetuada previamente à formalização dos contratos, ou quando se procede a renegociações das condições dos mesmos, pela análise de informação económico-financeira dos promitentes compradores, procedimento aplicável também a outras contrapartes, tendo em consideração a atual situação financeira do arrendatário, a

existência de dívidas, o histórico de ocorrências, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito do Fundo é efetuada mensalmente, incluída na análise da sua performance, permitindo acompanhar a atividade da carteira de ativos, incluindo a monitorização das dívidas dos arrendatários, o nível de provisionamento, as diligências em curso e o tipo de cobertura de risco existente.

6. LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES

Em 31 de dezembro de 2022, todos os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme demonstrado na Tabela 8.

Tabela 8 – Limites Legais

Mapa de Cumprimento de Limites				Data referência: 31-12-2022				
Legislação	Regra	Limite		Base de Calculo		Valor Balanço (M €)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regul. Gestão	Rubricas	Valor M €			
Art.º 214, nº2, a) da Lei n.º 16/2015 RGOIC	Ativos Imobiliários: Art.º 211, n.º1, alínea a)	>= 66%	>= 66%	Ativo Liquido Total (Média 6 meses)	34.240.411	24.897.567	72,7%	Em cumprimento
-	Imóveis: Auto-limite	-	>= 66%			24.897.567	72,7%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: Auto-limite	-	<=25%	Ativo Liquido Total no mês	35.429.018	0,00	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: Auto-limite	-	Sem Limite	Ativo Liquido Total no mês	35.429.018	13.591.616	38,4%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: Auto-limite	-	<=40%	Ativo Liquido Total no mês	35.429.018	0	0,0%	Em cumprimento

7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE

A Sociedade Gestora reconhece que, muito embora a ponderação de critérios de investimento sustentável esteja alinhada com os seus valores e com os seus deveres fiduciários, esta não dispõe ainda de instrumentos de análise ou procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e concisa, o modo como integra 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 própria dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a SILVIP sempre integrou nas decisões de investimento do Fundo 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 sector imobiliário.

Desde a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2019/2088, que a SILVIP tem vindo a reavaliar as suas ambições em matéria de sustentabilidade, apoiando-se nas melhores práticas já desenvolvidas em mercados internacionais, com o objetivo de elaboração de políticas e procedimentos em matéria de sustentabilidade adaptados à sua realidade operacional e à natureza dos Fundos sob gestão e o cumprimento integral das disposições do Regulamento (UE) 2019/2088 que lhe sejam aplicáveis, atendendo devidamente à sua dimensão, à natureza e à escala das suas atividades e ao tipo de produtos que disponibiliza.

8. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

Não obstante o contexto económico de incerteza causado pelo perpetuar do conflito na Ucrânia e da pressão inflacionista, que tem originado uma subida acentuada das taxas de juro, perspetiva-se que, em 2023, se assista já a uma inversão destes indicadores o que permitirá que os fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional se mantenham fortes ao longo dos próximos anos, recuperando para os níveis pré-pandemia.

Neste momento, o processo de licenciamento do Edifício “Amoreiras Eden” está concluído, tendo a licença de utilização sido emitida pela câmara municipal de Lisboa em janeiro de 2023. A nível de reparações, o empreiteiro está em fase de conclusão dos trabalhos o que permite vislumbrar a receção provisória do edifício no curso do mês de fevereiro. Ficarão pendentes os trabalhos que possam vir a ser identificados pelos promitentes compradores na pré-vistorias.

Na vertente comercial, o Fundo já deu início ao processo de pré-vistorias com os promitentes compradores, que têm decorrido a bom ritmo, permitindo vislumbrar avançar com a concretização as escrituras a partir do final de fevereiro de 2023.

Por outro lado, tendo em conta o estado do edifício (concluído), e fruto do esforço comercial com as lojas, tem sido possível gerar interesse por parte do mercado. Perspetiva-se que o Fundo possa concretizar a venda e/ou arrendamento dessas unidades nos próximos trimestres.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2023

Conselho de Administração

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luís Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em euros)															
BALANÇO															
31-12-2022															
ATIVO							PASSIVO								
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2022				2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período 2022	Período 2021			
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido								
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO								
31	Terrenos	1,3,14	18.289.728	7.748.122		26.037.850	19.436.750	61	Unidades de Participação	2	3.800.000	3.800.000			
32	Construções							62	Variações Patrimoniais						
33	Direitos							64	Resultados Transitados	2	2.865.667	2.763.764			
34	Adiantamento por compras de imóveis	1,14	959.955		959.955	984.366	65	Resultados Distribuídos	2	1.152.643	101.903				
35	Outros activos						66	Resultados Líquidos do Período							
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								19.249.683	7.748.122	0	26.997.805	20.421.116	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		7.818.310
CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES								
211+2171	Títulos da Dívida Pública	213+214+2173						47	Ajustamentos de dívidas a receber						
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados							48	Provisões Acumuladas						
213+214+2173	Obrigações diversas							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		0	0				
22	Participações em sociedades imobiliárias														
24	Unidades de Participação														
26	Outros títulos	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0	0										
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS								
411	Devedores por crédito vencido	15	7.246		7.246	7.246	421	Resgates a Pagar a Participantes	17	59.784	45.694				
412	Devedores por rendas vencidas							422				Rendimentos a Pagar a Participantes			
413+...+419	Outras Contas de Devedores							423				Comissões e outros encargos a pagar	17	1.227.810	1.137.725
TOTAL DOS VALORES A RECEBER												7.246	0	7.246	7.246
DISPONIBILIDADES							EMPRÉSTIMOS E ADIANTAMENTOS								
11	Caixa	7	8.412.665		8.412.665	8.426.530	431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)	10	13.591.616	9.900.859				
12	Depósitos à ordem						432	Empréstimos Não Titulados	13	12.190.648	10.849.668				
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso						TOTAL DOS VALORES A PAGAR		27.069.858	21.933.946					
14	Certificados de depósito														
18	Outros meios monetários														
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		8.412.665		8.412.665	8.426.530	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
51	Acréscimos de Proventos	16	11.302		11.302		53	Acréscimos de custos	18	540.850	255.279				
52	Despesas com Custo Diferido						56	Receitas com Provento Diferido							
58	Outros Acréscimos e Diferimentos						58	Outros Acréscimos e Diferimentos							
59	Contas Transitórias Activas						59	Contas Transitórias Passivas							
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF.ACTIVOS			11.302		11.302	0	TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS			540.850	255.279				
TOTAL DO ACTIVO							TOTAL DO PASSIVO								
			27.680.896	7.748.122	0	35.429.018	28.854.892			35.429.018	28.854.892				
Total do Número de Unidades de Participação							3.800	3.800	Valor Unitário da Unidade de Participação				2.057,4501	1.754,1229	

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

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em euros)									
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS									
31-12-2022									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2022	2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2022	2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	19	270.399	147.419	812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
719	De Operações Correntes				811+818	Da Carteira de Títulos e Participações			
	De Operações Extrapatrimoniais				819	Outras, de Operações Correntes			
722	COMISSÕES				822...825	De Operações Extrapatrimoniais			
723	Da Carteira de Títulos e Participações	20	111.973	390.634	828	RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
724+...+728	Em Activos Imobiliários	20	464.122	276.065	829	Da Carteira de Títulos e Participações			
729	Outras, de Operações Correntes				832	De Outras Operações Correntes			
	De Operações Extrapatrimoniais				833	De Operações Extrapatrimoniais			
732	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS				831+838	GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS	21	2.404.281	2.840.547
733	Na Carteira de Títulos e Participações	21	276.116	1.827.409	839	Na Carteira de Títulos e Participações			
731+738	Em Activos Imobiliários					Em Activos Imobiliários			
739	Outras, de Operações Correntes					Outras, de Operações Correntes			
	Em Operações Extrapatrimoniais					Em Operações Extrapatrimoniais			
7411+7421	IMPOSTOS					REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7412+7422	Impostos sobre o rendimentos				851	De ajustamentos de dívidas a receber			
7418+7428	Impostos Indirectos	22	21.988	14.004	852	De Provisões para encargos			
	Outros Impostos	22	45.473	45.473	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			12
752	Ajustamentos de dívidas a receber					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.404.281	2.840.559
76	Provisões para encargos								
77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	23	63.110	37.736					
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		185						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.253.366	2.738.740					
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
782	Valores Incobráveis				882	Recuperação de Incobráveis	25	1.728	
783	Perdas Extraordinárias	24		591	883	Ganhos Extraordinários	25		675
784...788	Perdas de Exercícios Anteriores				884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores			
	Outras perdas Eventuais					Outros Ganhos Eventuais			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0	591		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		1.728	675
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		1.152.643	101.903	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		0	0
	TOTAL		2.406.009	2.841.234		TOTAL		2.406.009	2.841.234
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos				D-C	Resultados Eventuais		1.728	84
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		1.953.082	584.768	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		1.152.643	101.903
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		1.152.643	101.903
B-A+741	Resultados Correntes		1.150.915	101.819					

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS				
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Nota	31-12-2022		31-12-2021
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação		-	-	-
Comissões de comercialização		-	-	-
PAGAMENTOS				
Resgate de unidades de participação		-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-	-
Comissões de comercialização		-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-	-	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários		-	-	-
Rendimentos de ativos imobiliários		951	-	-
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		1.340.980	6.799.839	6.807.401
Outros recebimentos de ativos imobiliários		-	7.562	-
PAGAMENTOS				
Aquisição de ativos imobiliários		-	-	-
Grandes reparações em ativos imobiliários		-	-	-
Comissões em ativos imobiliários		(191.151)	(311.456)	(3.861.483)
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(65.367)	(30.499)	-
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(4.012.716)	(3.519.528)	-
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		(2.927.303)	2.945.918	-
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Empréstimos obtidos		3.690.757	2.801.793	-
Juros de depósitos bancários		-	-	-
Outros recebimentos correntes		-	-	2.801.793
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão		(303.779)	(183.775)	-
Comissão de depósito		(7.685)	(7.500)	-
Comissão de supervisão		(2.582)	(2.538)	-
Amortização de empréstimos		-	-	-
Juros de empréstimos obtidos		(123.495)	(75.867)	-
Impostos e taxas		(332.400)	(255.043)	-
Outros pagamentos correntes		(9.106)	(45.610)	(570.333)
Fluxo das operações de gestão corrente		2.911.710	2.231.460	-
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Ganhos extraordinários		1.728	-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-	675	-
Recuperação de incobráveis		-	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais		-	-	675
PAGAMENTOS				
Perdas extraordinárias		-	(591)	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	(591)
Fluxo das operações eventuais		1.728	84	-
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		(13.865)	5.177.462	-
Disponibilidades no início do período (B)		8.426.530	3.249.068	-
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	7	8.412.665	8.426.530	-

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Danino:

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2022

Nota introdutória

O Atlantis - Fundo de Investimento Imobiliário, adiante designado por Atlantis ou Fundo, é um Fundo de Investimento Imobiliário fechado, autorizada em 19 de outubro de 2017 pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), e iniciando a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, gerido, desde a sua constituição, pela SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora.

A função de Entidade Depositária é exercida pelo Banco Carregosa.

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota 14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

O Fundo respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no Balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no Balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar e as dívidas a regularizar de outros contas de devedores são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As dívidas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

A atual política de constituição de provisões tem por base as dívidas com uma antiguidade superior a 30 dias, às quais é deduzida a cobertura de risco existente à data, nomeadamente: i) as provisões já registadas, ii) os valores recebidos dos arrendatários como garantia de cumprimento do contrato (garantias bancárias, cauções, fianças, livranças, etc.) e iii) os valores em acordos de pagamento.

d) Unidades de participação e variações patrimoniais

As unidades de participação são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento

das contas do Fundo do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do capital do Fundo.

e) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobra uma comissão de gestão (componente fixa) sobre o ativo total do Fundo que será calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte aquele a que respeita.

A Comissão de Gestão (componente fixa) do Fundo foi calculada através de uma taxa fixa, em que a Sociedade Gestora cobrava mensalmente uma taxa de 0,0833% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma taxa anual de 1,00%) sobre o ativo total do Fundo, que foi calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte.

A componente variável da comissão de gestão, é calculada de acordo com a seguinte fórmula: $Taxa\ Mensal = 10\% \times [(UP_n - UP_{n-1}) / UP_{n-1} - (Yield\ PT\ OT10y + 1\%) / 12]$

Em que: UP_n corresponde ao valor de cotação da UP no primeiro dia do mês n , UP_{n-1} corresponde ao valor de cotação da UP no primeiro dia do mês anterior ao mês n , $Yield\ PT\ OT10y$ corresponde à *yield* resultante do valor de cotação das obrigações do tesouro portuguesas a 10 anos, aferido no primeiro dia útil de cada ano.

A comissão variável será calculada multiplicando a aludida Taxa Mensal pelo valor de cotação da UP no primeiro dia do mês anterior ao mês do cálculo (UP_{n-1}) e pelo número de unidades de participação em circulação, sendo o seu valor apurado no primeiro dia útil de cada mês.

A componente variável aplicar-se-á a partir do dia 1 de março de 2021, não podendo exceder, em valor absoluto, 400.000 euros (quatrocentos mil euros). A comissão variável não será aplicável em caso de resultado negativo.

A componente variável será liquidada, caso seja positiva, no momento da Liquidação do Fundo, ou antes dessa data, no momento em que ocorra uma transferência de gestão do Fundo para outra sociedade gestora ou por acordo entre os Participantes do Fundo e a Sociedade Gestora.

A comissão do Banco Depositário foi calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,10%, com um mínimo mensal de 625 euros, e liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da CMVM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, os Fundos passaram a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

g) Imposto sobre os rendimentos

O Fundo é tributado, à taxa geral de imposto sobre rendimento coletivo (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em imposto sobre o rendimento legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Até 31 de dezembro de 2022, o Fundo poderá deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores e, a partir do exercício de 2017, essa dedução passou para 5 períodos. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não poderá exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

A partir de 01 de janeiro de 2023, com a alteração introduzida pelo Orçamento do Estado de 2023 no artigo 52.º do Código do IRC, deixou de ser aplicável a limitação temporal na dedução dos prejuízos fiscais anterior. Esta alteração é aplicável aos prejuízos fiscais gerados nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 01 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores cujo período de dedução ainda se encontre em curso em 01 de janeiro de 2023. A dedução a partir de agora efetuar em cada um dos períodos de tributação não poderá exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte).

No caso de sujeitos passivos não residentes, os rendimentos distribuídos por Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário ou operações de resgate de unidades de participação destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, exceto se se tratar de sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes, em que as taxas de retenção na fonte serão de 35% e 25%.

h) Outros impostos

Os bens imóveis adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo, previsto na verba 1.1 da taxa geral do imposto de selo, e imposto municipal sobre imóveis (IMI).

O Fundo é tributado em imposto do selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

À comissão de gestão e de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

i) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

j) Política de distribuição de rendimentos

O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, pelo que, neste sentido, o Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização.

No entanto, sempre que o interesse dos Participantes o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Participantes, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nota 1 | Património imobiliário – Valor de Balanço

A 31 de Dezembro de 2022, a diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, era a seguinte:

Concelho	Imóveis (Valores em euros)	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Lisboa	Amoreiras Eden	26.037.850	26.037.850	
Total		26.037.850	26.037.850	0

Conforme se verifica pela análise do quadro anterior, não existia, a 31 de dezembro de 2022, diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

A 31 de dezembro de 2022, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 959.955 euros, referente a obras de reabilitação em curso no edifício Amoreiras Eden, que vão incorporar no imóvel na próxima reavaliação a realizar em 2023.

Nota 2 | Variação do valor líquido global do Fundo e das unidades de participação

Discriminação das variações ocorridas durante o período no valor líquido global e unitário do Fundo, bem como das unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados e Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	3.800.000					3.800.000
Dif. em subs./resg.						
Resultados distribuídos						2.865.667
Resultados acumulados	2.865.667					2.865.667
Resultados do período					1.152.643	1.152.643
SOMA	6.665.667	0	0	0	1.152.643	7.818.310
Nº de UP's	3.800					3.800
Valor da UP	1.754,1229					2.057,4501

Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

A 31 de dezembro de 2022, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
Projectos de construção de reabilitação										
Outros										
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Ne	4599	07/12/2017	18.289.728	28/09/2022	25.447.700	28/09/2022	26.628.000	26.037.850	Portugal	Lisboa
Total	4.599		18.289.728		25.447.700		26.628.000	26.037.850		

Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Avali	Ativos decorridos	Valor global
Depósitos à ordem								8.412.665
Conta D.O. Banco Carregosa		EUR					0	966
Conta D.O. CGD - CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS		EUR					0	64
Conta D.O. BANCO BPI		EUR					0	634
Conta D.O. BANCO BPI		EUR					0	2.167
Conta D.O. BANCO BPI		EUR					0	8.408.834

A 31 de dezembro de 2022, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Valores decorridos	Valor global
Empréstimos obtidos		EUR					-326.994	-13.918.610
PRT11200008-4 BPI 1.75% 20180702 202407		EUR					-59.828	-4.259.828
PRT11200008-5 BPI 1.75% 20180702 202407		EUR					-68.374	-4.868.374
GBR11200007-11 Patrick 2% 20190701 2023		EUR					-12.570	-191.798
GBR11200007-12 Patrick 2% 20190701 2023		EUR					-2.573	-39.310
GBR11200007-13 Catherine 2% 20190701 20		EUR					-7.155	-109.201
GBR11200007-14 Catherine 2% 20190701 20		EUR					-1.472	-22.419
LUX11200007-15 Belem 2% 20190701 202303		EUR					-105.651	-1.612.039
FRA11200007-16 Eric 2% 20190701 2023033		EUR					-7.040	-107.398
FRA11200007-17 Eric 2% 20190701 2023033		EUR					-1.446	-22.078
FRA11200007-18 Evam 2% 20190701 2023033		EUR					-4.288	-65.334
FRA11200007-19 Evam 2% 20190701 2023033		EUR					-883	-13.410
LUX11200007-20 Belem 2% 20190709 202303		EUR					-21.548	-330.706
PRT11200007-21 BPI 1.75% 20200715 20240		EUR					-10.117	-1.627.622
GBR11200007-22 Catherine 2% 20201215 20		EUR					-1.180	-29.983
FRA11200007-23 Eric 2% 20201215 2023033		EUR					-1.158	-29.526
GBR11200007-24 Patrick 2% 20201215 2023		EUR					-2.069	-52.583
LUX11200007-25 Belem 2% 20201215 202303		EUR					-17.398	-442.490
FRA11200007-26 Evam 2% 20201215 2023033		EUR					-702	-17.926
FRA11200006-27 Eric 2% 20211223 2023033		EUR					-79	-3.947
LUX11200006-28 Belem 2% 20211223 202303		EUR					-1.189	-59.156
FRA11200006-29 Evam 2% 20211223 2023033		EUR					-49	-2.397
GBR11200006-30 Patrick 2% 20211224 2023		EUR					-142	-7.030
GBR11200006-31 Catherine 2% 20211224 20		EUR					-83	-4.055
Valores Ativos a Regularizar								
Outros		EUR						978.503

A 31 de dezembro de 2022, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Valores Passivos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Anos decorridos	Valor global
Recebimentos por conta de imóveis								-12.190.648
Amoreiras Eden - A2 - T3 DUPLEX		EUR						-510.000
Amoreiras Eden - A3 - T3 DUPLEX		EUR						-178.000
Amoreiras Eden - A4 - T3 DUPLEX		EUR						-173.550
Amoreiras Eden - A5 - T2		EUR						-273.000
Amoreiras Eden - A6 - T3		EUR						-510.000
Amoreiras Eden - A7 - T2 DUPLEX		EUR						-420.000
Amoreiras Eden - A8 - T2 DUPLEX		EUR						-128.000
Amoreiras Eden - A9 - T1		EUR						-138.600
Amoreiras Eden - A10 - T1		EUR						-130.000
Amoreiras Eden - B11 - T2		EUR						-220.000
Amoreiras Eden - B12 - T2		EUR						-500.000
Amoreiras Eden - B13 - T4		EUR						-227.000
Amoreiras Eden - B14 - T1		EUR						-137.578
Amoreiras Eden - A1 - T1 DUPLEX		EUR						-220.000
Amoreiras Eden - A16 - T3		EUR						-390.000
Amoreiras Eden - B22 - T1		EUR						-140.000
Amoreiras Eden - A15 - T2		EUR						-342.500
Amoreiras Eden - A17 - T1		EUR						-216.000
Amoreiras Eden - A18 - T1		EUR						-222.000
Amoreiras Eden - B19 - T2		EUR						-304.920
Amoreiras Eden - B20 - T2		EUR						-134.000
Amoreiras Eden - B21 - T4		EUR						-238.800
Amoreiras Eden - A23 - T3		EUR						-675.000
Amoreiras Eden - A24 - T1		EUR						-500.000
Amoreiras Eden - A25 - T3		EUR						-654.000
Amoreiras Eden - A26 - T1		EUR						-216.000
Amoreiras Eden - A27 - T1		EUR						-77.000
Amoreiras Eden - B28 - T2		EUR						-231.200
Amoreiras Eden - B29 - T2		EUR						-390.000
Amoreiras Eden - B30 - T3		EUR						-1.000.000
Amoreiras Eden - A31 - T3 DUPLEX		EUR						-130.000
Amoreiras Eden - A32 - T1 DUPLEX		EUR						-510.000
Amoreiras Eden - B34 - T4 DUPLEX		EUR						-1.503.500
Amoreiras Eden - B35 - T1 DUPLEX		EUR						-150.000
Amoreiras Eden - A36 - T4 DUPLEX		EUR						-400.000
Outros		EUR						-1.501.450

A 31 de dezembro de 2022, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Valor Líquido Global do Fundo (VLGF):		EUR						7.818.310
N.º de Unidades de Participação Total								3.800
Ativos sob Gestão		EUR						35.429.018
Ativos Líquidos		EUR						8.412.665

Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
 - i. com uma periodicidade mínima de doze meses;
 - ii. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
 - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
 - v. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
 - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores;
- c) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, 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;
- d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior;
- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- g) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção;
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) O Fundo: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do

imóvel; ii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

Nota 7 | Discriminação da liquidez do Fundo

O movimento de liquidez do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	8.426.530			8.412.665
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	8.426.530	0	0	8.412.665

Nota 9 | Comparabilidade com o exercício anterior

Durante o exercício de 2022 não se verificaram alterações de políticas ou critérios contabilísticos com impactos relevantes nas rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, pelo que os valores agora apresentados são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 10 | Valor das dívidas a terceiros cobertas por garantias prestadas pelo Fundo

A 31 de Dezembro de 2022, o Fundo apresentava as seguintes dívidas a terceiros cobertas por garantias reais:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante Utilizado	Garantias Prestadas	
		Natureza	Montante
Empréstimos não titulados			
Banco BPI S.A.	10.617.505	Hipoteca sobre imóveis	26.037.850
Empréstimos dos Participantes	2.974.111		
Belem	2.298.605		
Patrick Charles Gerard Giraud	273.367		
Catherine Maud Denise Giraud	155.769		
Eric Joseph Georges Kalfon	153.226		
Evam	93.144		
TOTAL	13.591.616		26.037.850

Em junho de 2018, o Fundo contratualizou com o Banco BPI um financiamento de 9.000.000 euros, pelo prazo de 6 anos, com garantia de hipoteca sobre o único imóvel do Fundo. Em 15 de julho de 2020, o valor do financiamento foi elevado para o montante de 11.000.000 euros. A atual utilização, ascende a 10.617.505 euros.

O Fundo, no final de 2022, mantém contratualizado com os Participantes 20 contratos de suprimentos, com diversos prazos de vencimento.

A 31 de dezembro de 2022, os detalhes dos financiamentos obtidos é o seguinte:

Entidade Financiadora (Valores em euros)	Tipo Contrato	Taxa	Montante	
			Contratado	Utilizado
Banco BPI S.A.	Crédito com Hipoteca	EURIBOR 12M Spread 1,75%	11.000.000	10.617.505
Empréstimos dos Participantes	20 contratos suprimentos	EURIBOR 12M Spread 2%	2.974.111	2.974.111
Total			13.974.111	13.591.616

Para garantia do bom pagamento de todas as responsabilidades decorrentes do financiamento obtido junto do Banco BPI, o Fundo constituiu, hipoteca sobre o único imóvel que consta do seu património (ver Nota 13 do presente Anexo):

Garantias Prestadas (Valores em euros)		Garantias Prestadas	
		Natureza	Montante
Imóveis	Entidade Financiadora		
Amoreiras Eden	Banco BPI	Hipoteca	26.037.850
TOTAL			26.037.850

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

As responsabilidades com e de terceiros, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
Operações a prazo de venda – Imóveis	25.885.694	27.515.232
Amoreiras Eden - A2 - T3 DUPLEX	920.000	920.000
Amoreiras Eden - A3 - T3 DUPLEX		890.000
Amoreiras Eden - A4 - T3 DUPLEX	867.750	867.750
Amoreiras Eden - A5 - T2	455.000	455.000
Amoreiras Eden - A6 - T3	790.000	790.000
Amoreiras Eden - A7 - T2 DUPLEX	700.000	700.000
Amoreiras Eden - A8 - T2 DUPLEX	640.000	640.000
Amoreiras Eden - A9 - T1	346.500	346.500
Amoreiras Eden - A10 - T1	325.000	325.000
Amoreiras Eden - B11 - T2	550.000	550.000
Amoreiras Eden - B12 - T2	655.000	655.000
Amoreiras Eden - B13 - T4	1.135.000	1.135.000
Amoreiras Eden - B14 - T1	343.944	343.944
Amoreiras Eden - A1 - T1 DUPLEX	550.000	550.000
Amoreiras Eden - A16 - T3	780.000	780.000
Amoreiras Eden - B22 - T1	350.000	350.000
Amoreiras Eden - A15 - T2	685.000	685.000
Amoreiras Eden - A17 - T1	360.000	358.538
Amoreiras Eden - A18 - T1	370.000	370.000
Amoreiras Eden - B19 - T2	554.400	554.400
Amoreiras Eden - B20 - T2	670.000	670.000
Amoreiras Eden - B21 - T4	1.164.000	1.164.000
Amoreiras Eden - A23 - T3	1.350.000	1.350.000
Amoreiras Eden - A24 - T1	539.000	539.000
Amoreiras Eden - A25 - T3	1.090.000	1.090.000
Amoreiras Eden - A26 - T1	360.000	360.000
Amoreiras Eden - A27 - T1	385.000	385.000
Amoreiras Eden - B28 - T2	578.000	578.000
Amoreiras Eden - B29 - T2	650.000	650.000
Amoreiras Eden - B30 - T3	1.110.000	1.110.000
Amoreiras Eden - A31 - T3 DUPLEX	1.300.000	1.300.000
Amoreiras Eden - A32 - T1 DUPLEX	680.000	680.000
Amoreiras Eden - A33 - T3	1.128.600	1.119.600
Amoreiras Eden - B34 - T4 DUPLEX	1.503.500	1.503.500
Amoreiras Eden - B35 - T1 DUPLEX		750.000
Amoreiras Eden - A36 - T4 DUPLEX	2.000.000	2.000.000
Valores cedidos em garantia	19.436.750	26.037.850
Hipoteca sobre imóveis	19.436.750	26.037.850
Outras - financiamentos disponíveis	6.073.252	382.495
Banco BPI S.A.	6.073.252	382.495
TOTAL	51.395.696	53.935.577

Operações a prazo de venda – Imóveis

O Fundo celebrou, entre 2019 e 2022, contratos promessa de compra e venda (CPCV's) para a venda de uma parte das frações do imóvel Amoreiras Eden, atualmente em reabilitação e comercialização, pelo valor global de 27.515.232 euros. A título de sinal, o Fundo já recebeu 12.190.648 euros.

Uma vez que os requisitos descritos na alínea i) das regras de valorimetria e cálculo do valor da UP (ver Nota 6 do presente Anexo) não se encontravam totalmente preenchidos, estes CPCV's não se encontram valorizado ao preço fixado no contrato.

Valores cedidos em garantia

Conforme evidenciado na Nota 10, como garantia associada aos financiamentos obtidos junto das entidades financiadoras, foi constituída pelo Fundo hipoteca a favor do Banco BPI, do único imóvel em carteira, que a 31 de dezembro de 2022 tem um valor contabilístico de 26.037.850 euros.

Outras - financiamentos disponíveis

Conforme indicado na Nota 10, a 31 de dezembro de 2022, o empréstimo bancário com o Banco BPI não se encontrava a ser totalmente utilizado.

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário do Fundo

Os movimentos no património imobiliário do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário	2022	2021
	Construções	Construções
Saldo no início do período	19.436.750	15.016.600
Custo de aquisição	13.816.794	10.409.782
Ajustamentos realizados	5.619.956	4.606.818
Movimentos no ano	6.601.100	4.420.150
Aquisições e obras	4.472.934	3.407.012
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	2.128.166	1.013.138
Saldo no final do período	26.037.850	19.436.750
Custo de aquisição	18.289.728	13.816.794
Ajustamentos realizados	7.748.122	5.619.956
TOTAL	26.037.850	19.436.750

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2022, em cerca de 6.601.100 euros, face ao ano anterior (+34%), em resultado dos investimentos realizados (obras de reabilitação no edifício Amoreiras Eden: 4.472.934 euros) e dos ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários. Os ganhos e perdas resultaram das reavaliações dos ativos imobiliários do Fundo, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras (ver Nota 21 deste presente Anexo).

A 31 de dezembro de 2022, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 959.955 euros, referente a obras de reabilitação em curso no edifício Amoreiras Eden, que vão incorporar no imóvel na próxima reavaliação a realizar em 2023.

Nota 15 | Contas de terceiros – Ativo

A 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresentava as seguintes dívidas de terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Outras contas de devedores	7.246	7.246
TOTAL	7.246	7.246

O valor em dívida diz respeito a refaturação de custos à empresa que reabilita atualmente o imóvel Amoreiras Eden, com este valor a ser recebido no acerto final de obra.

Nota 16 | Acréscimos e diferimentos - Ativo

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de proveitos e ganhos eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Despesas com custo diferido	11.302	0
Seguros	11.302	
TOTAL	11.302	0

Nota 17 | Contas de terceiros – Passivo

A 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Comissões e outros encargos a pagar	59.784	45.694
Comissão de Gestão	59.572	45.494
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	212	200
Outras contas de credores	1.227.810	1.137.725
Credores por fornecimentos e serviços externos	1.072.199	948.864
Reservas recebidas para compra imóveis		
Outros credores	105.044	105.044
Imposto sobre valor acrescentado a pagar	49.590	82.924
Imposto sobre o rendimento a pagar		60
Imposto de selo a pagar	977	833
TOTAL	1.287.594	1.183.419

Nota 18 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Acréscimos de custos	540.850	255.279
Juros e custos equiparados a liquidar	326.992	180.088
Comissão de gestão - Fixa	30.115	24.507
Comissão de gestão - Variável	151.658	24.515
Comissão de depósito	664	625
Taxa de supervisão	203	200
Imposto de selo	9.680	3.806
Imposto municipal sobre imóveis	20.000	20.000
Outros custos a pagar	1.538	1.538
TOTAL	540.850	255.279

Nota 19 | Juros e custos equiparados

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de juros e custos equiparados discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Juros e custos equiparados	270.399	147.419
De financiamentos obtidos	270.399	147.419
TOTAL	270.399	147.419

Nota 20 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Em activos imobiliários	111.973	390.634
Comissões de Intermediação - Venda	111.973	390.634
Outras, de operações correntes	464.122	276.065
Comissão de gestão	450.607	262.820
Comissão de depósito	7.724	7.500
Taxa de supervisão	2.598	2.538
Comissões bancárias	3.193	3.207
TOTAL	576.095	666.699

Em 2022 verifica-se um acréscimo de comissão de gestão face a 2021, refletindo o aumento do ativo total neste período, bem como o início do cálculo da comissão de gestão variável (ver alínea f dos Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos).

Nota 21 | Perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	276.116	1.827.409
Perdas na alienação de ativos imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários	276.116	1.827.409
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	2.404.281	2.840.547
Ganhos na alienação de ativos imobiliários		
Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários	2.404.281	2.840.547
TOTAL	2.128.165	1.013.138

Durante o ano de 2022, foram registados pelo Fundo ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Face às avaliações anteriores, verifica-se que os imóveis foram valorizados em cerca de 2.128.165 euros (valorizados em 1.013.138 euros em 2021), pelo que não se denotou em 2022 uma tendência de desvalorização dos imóveis neste período.

Nota 22 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Impostos Indirectos	21.988	14.004
Imposto de selo	21.988	14.004
Outros Impostos	45.473	45.473
Imposto municipal sobre imóveis	21.086	21.086
Adicional de imposto municipal sobre imóveis	24.387	24.387
TOTAL	67.461	59.477

Nota 23 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Fornecimentos e serviços externos	63.110	37.736
Água		-640
Electricidade		-353
Seguros	27.214	23.529
Vigilância e segurança	7.347	
Contencioso e notariado	16.607	4.016
Outros custos prediais	5.905	62
Avaliação de imóveis	2.460	3.075
Auditoria	3.075	7.073
Outros não prediais	502	974
TOTAL	63.110	37.736

Nota 24 | Custos e perdas eventuais

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de custos e perdas eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Custos e perdas eventuais	0	591
Perdas extraordinárias		591
TOTAL		591

Nota 25 | Outras informações de divulgação obrigatória

Dando cumprimento ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, informa-se que:

a) Erros de valorização (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2022, ocorreu um erro de valorização do Fundo, devido:

- Insuficiência de estimativa de juro de financiamento - dezembro de 2022.

b) Montantes Compensatórios (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2022 não ocorreram pagamentos ao Fundo ou a Participantes com carácter compensatório no decorrer de erros na valorização do Fundo.

Nota 26 | Acontecimentos subsequentes

Não obstante o contexto económico de incerteza causado pelo perpetuar do conflito na Ucrânia e da pressão inflacionista, que tem originado uma subida acentuada das taxas de juro, perspectiva-se que, em 2023, se assista já a uma inversão destes indicadores o que permitirá que os fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional se mantenham fortes ao longo dos próximos anos, recuperando para os níveis pré-pandemia.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, no Fundo, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pelo mesmo.

Nota 27 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2022 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário sob sua gestão, é discriminado da seguinte forma:

Remunerações Pagas

O Montante total das remunerações pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2022, aos seus 25 colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

- i. A título de remunerações fixas: 1.664.679 euros; e,
- ii. A título de remunerações variáveis: 164.400 euros.

Montante Agregado de Remunerações

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- i. Membros executivos dos órgãos sociais (4 administradores): 661.305 euros; e,
- ii. Restantes colaboradores (21 colaboradores): 1.167.774 euros

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela Política de Remuneração da Sociedade. Durante o ano de 2022 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações significativas à Política de Remuneração.

Para além dos membros do Conselho de Administração, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão e cujas atividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do Organismo de Investimento Coletivo.

O número de colaboradores afetos à gestão dos Fundos geridos pela SILVIP ao longo do ano de 2022 foi de 25, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo dos Organismo de Investimento Coletivo, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

João José Reis

Conselho de Administração

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luís Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **ATLANTIS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante designado por Fundo), gerido pela SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 35 429 018 euros e um total de capital do fundo de 7 818 310 euros, incluindo um resultado líquido de 1 152 643 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **ATLANTIS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** 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 Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno

apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contábilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo 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 Fundo.

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 Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contábilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) 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 Fundo 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 Fundo 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;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 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 nº 1 do artigo 147º 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 nº 7 do artigo 161º 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;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 13 de março de 2023



António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC nº 949, inscrito na CMVM sob o nº 20160566)
em representação de BDO & Associados - SROC