



**SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO HETEROGERIDA
SOB A FORMA DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO
IMOBILIARIO DE CAPITAL FIXO**

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	25
4.	ATIVIDADE DA SICAFI EM 2022	26
4.1	Estratégia da SICAFI em 2022	26
4.2.	Evolução da Composição da Carteira	27
4.3.	Evolução do Capital da SICAFI	29
4.4	Evolução dos Resultados	30
4.5.	Gestão Imobiliária e Comercial	30
5.	GESTÃO DO RISCO	32
6.	LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES	33
7.	POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE	33
8.	EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	34
9.	PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	35
10.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO	36

RELATÓRIO DE GESTÃO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

1. APRESENTAÇÃO

A Signia, Sicafi Especial, S.A., adiante designado por SIGNIA ou SICAFI, constituiu-se como um Organismo de Investimento Imobiliário sob a forma de Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida, de Capital Fixo e Subscrição Particular, resultando de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial (Signia - Gestão Imobiliária, S.A.), gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora e tem como Entidade Depositária o Banco Bankinter, S.A..

A conversão em SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 29 de dezembro de 2021, segundo o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivos (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, e 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.

A SIGNIA foi constituída por um período inicial de 20 anos, podendo ser prorrogada por períodos adicionais de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Enquanto SICAFI, iniciou a sua atividade em 31 de dezembro de 2021, com um capital social inicial de 2.750.000 euros, representado por 2.750.000 ações.

O Auditor da SICAFI é a sociedade Tocha, Chaves & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. Paulo Dinis Delgado Chaves.

A política de investimento da SIGNIA é alcançar uma valorização crescente do capital, através do investimento e gestão de um conjunto diversificado de ativos imobiliários, nos termos previstos no seu Regulamento de Gestão.

Em cumprimento do disposto nos artigos 160.º e 161º do RGOIC, apresenta-se o Relatório e Contas relativo à atividade da SICAFI do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Acionistas, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessem pela informação formar um juízo fundamentado sobre a SICAFI, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

No decurso do ano, a SIGNIA prosseguiu a sua atividade, analisando diversas oportunidades de investimento, devidamente enquadradas na estratégia comercial definida, optando por concretizar a aquisição de 2 imóveis, a Quinta dos Pizões e o Sítio do Papel, em Sintra. Adicionalmente, durante o ano, foi escriturado de venda o imóvel localizado na Avenida Vasco da Gama 12, em Lisboa.

No dia 16 de dezembro de 2022, a SIGNIA cessou o seu contrato de locação financeira imobiliária com o Novo Banco, referente ao imóvel Infante D. Henrique 345, exercendo a compra das 3 frações que compõem o imóvel. Para o efeito, constitui-se um contrato mútuo com hipoteca voluntária em 1.º grau sobre as 3 frações. O montante do capital financiado para as 3 frações ascendeu a 2.858.749 euros.

No final de 2022, a SIGNIA detinha um ativo imobiliário (terrenos e construções) de 70.109.253 euros e um ativo total de 71.884.380 euros.

Em 31 de dezembro de 2022, o capital da SICAFI ascendia a 38.765.753 euros e no último dia de 2022 o valor líquido da ação atingiu 14,0966 euros.

A atividade da SIGNIA durante o exercício foi positiva, sendo que os seus proveitos totalizaram 2.874.209 euros (33.226.111 euros em 2021), dos quais 2.340.836 euros relativos a rendimentos de ativos imobiliários (rendas) e 503.372 euros a ganhos em operações com ativos imobiliários.

Em 2022, os custos, ascenderam a 1.992.739 euros (1.482.839 euros em 2021), incluindo 1.107.677 euros de perdas em operações com ativos imobiliários.

Os resultados líquidos, traduzindo o período de investimento, foram positivos em 881.470 euros, correspondendo a uma rentabilidade anual de 2,33%¹.

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, na SICAFI, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela Sociedade.

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

3. ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO

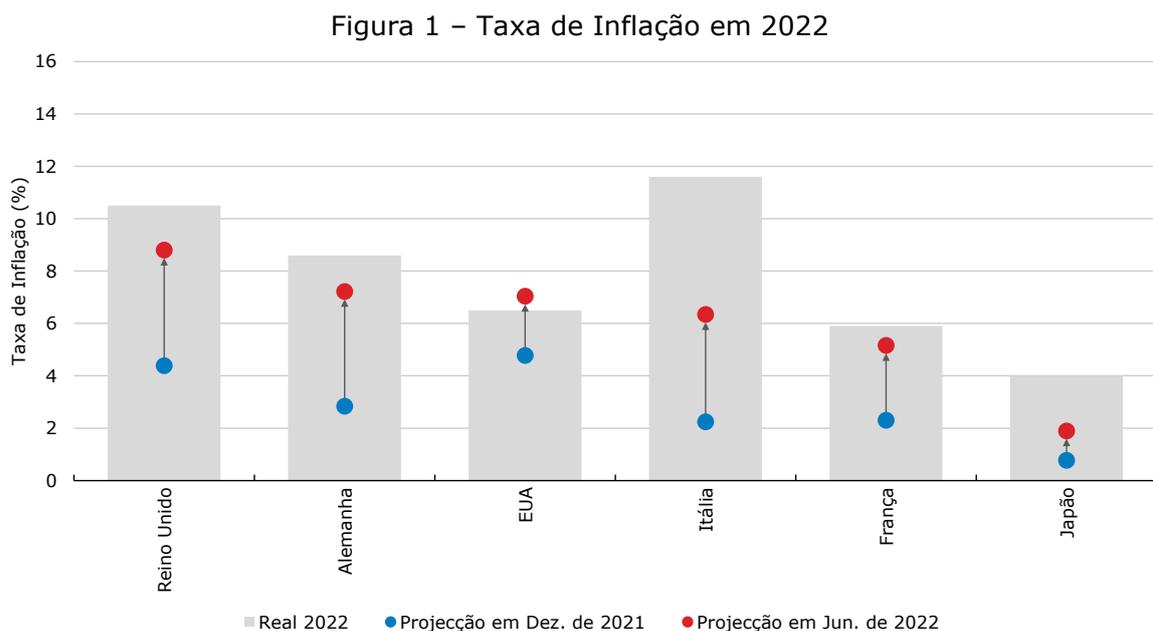
3.1. Global

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. Desenvolvimento	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

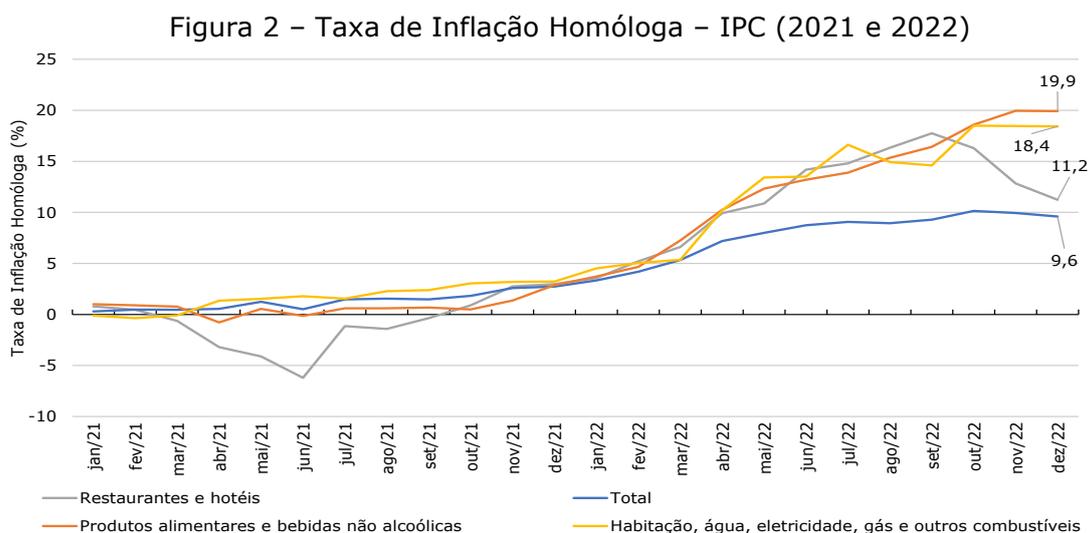
	2021		2022		2023 ^p		2024 ^p		
	INE	INE	BdP ^e	OCDE ^e	BdP	OCDE	BdP	OCDE	
PIB e componentes (tx. cresc. real, %)									
PIB	5,5	6,7			1,5	1,0	2,0	1,2	
Consumo privado	4,7		5,9	5,4	0,2	0,3	0,8	1,0	
Consumo público	4,6		2,0	1,9	1,9	2,3	1,2	1,8	
Investimento (FBCF)	8,7		1,3	1,7	2,9	2,6	5,4	3,5	
Exportações 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				115,9		109,9		106,4	
Saldo da balança corrente (% do PIB)									
Saldo da balança corrente				-0,8	-1,8	1,7	-1,0	1,7	-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 conseqüente 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.

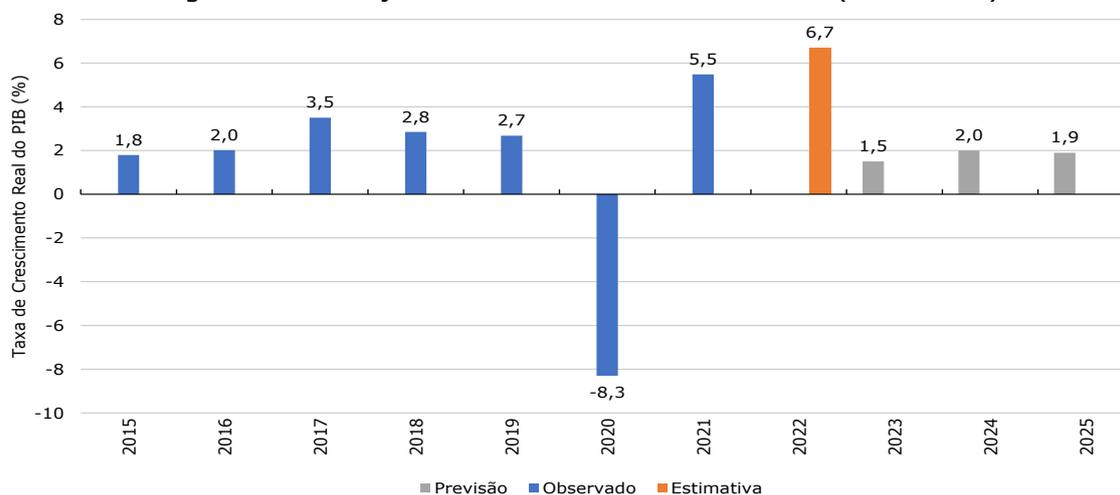
Tabela 3 – Portugal: Indicadores de Confiança

	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.

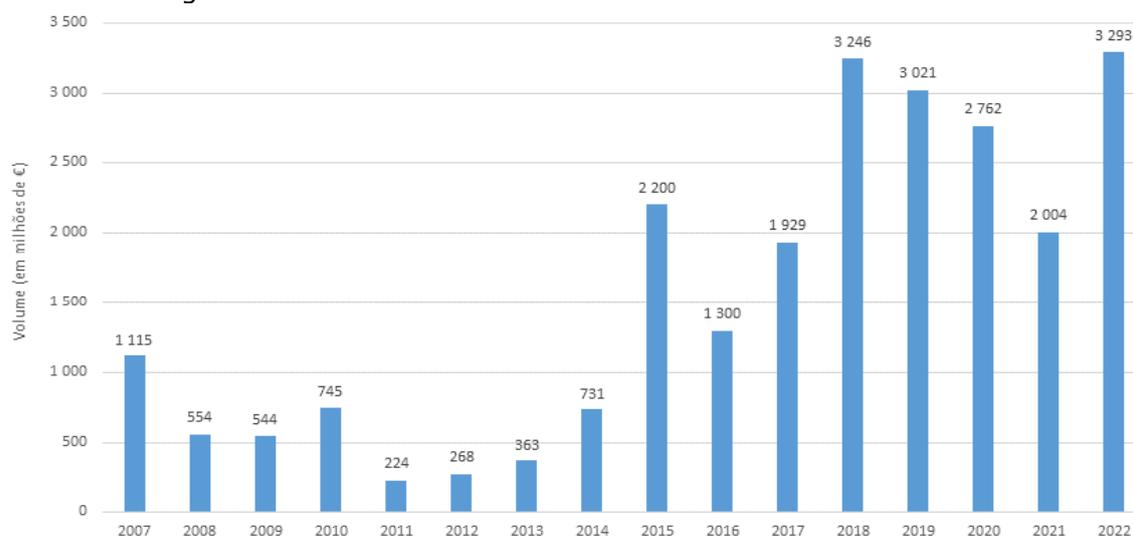
3.3. Mercado de Investimento Imobiliário

No início do ano de 2022, as expetativas 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.

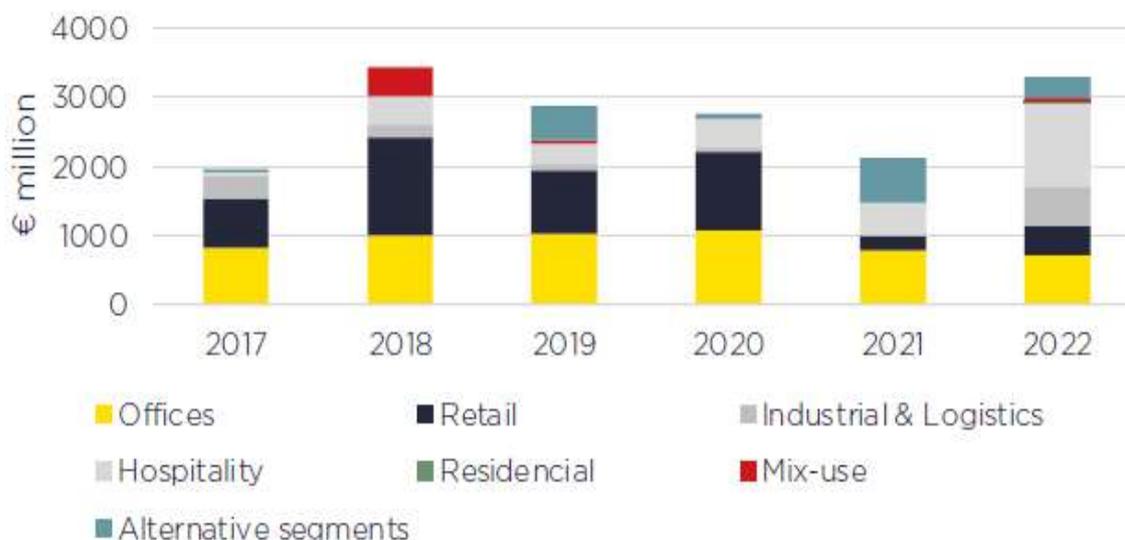
Figura 4 – Volume total em investimento imobiliário comercial



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



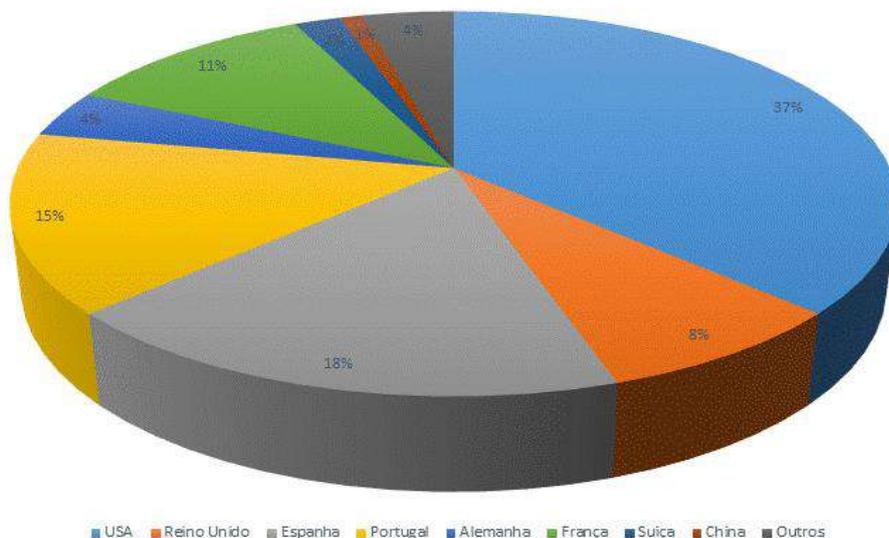
Fontes: Savills Research

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

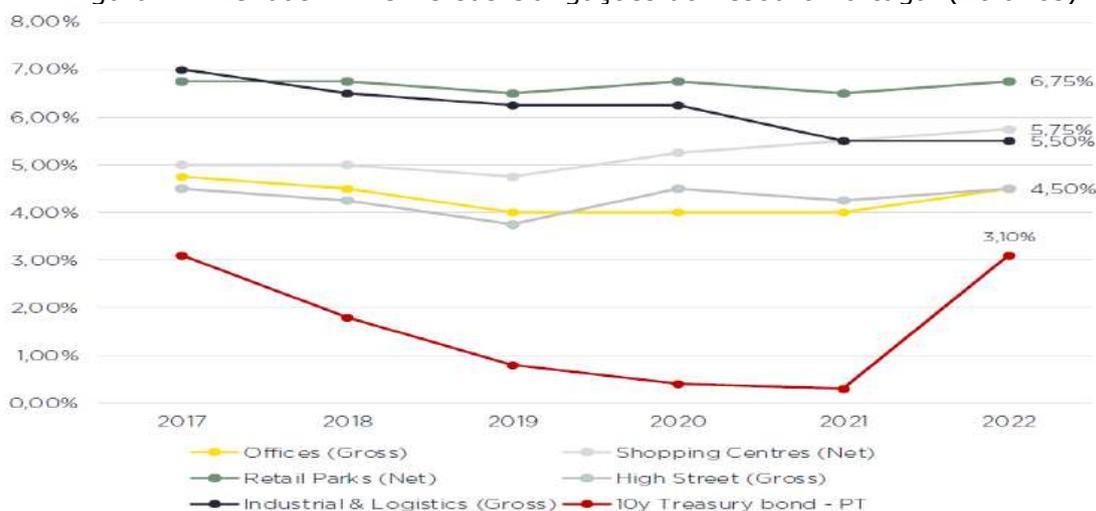


Fontes: Savills Research

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

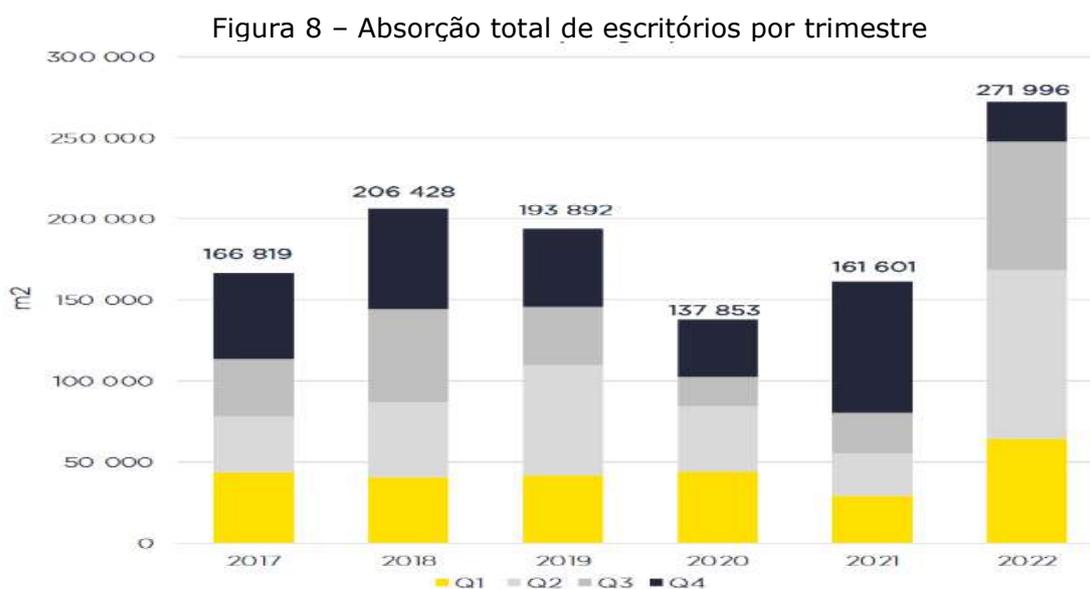
Para 2023, as perspetivas apontam para um período de maior instabilidade, devido, principalmente, à subida das taxas de juro, que irá provocar uma maior dificuldade de financiamento, uma maior incerteza quanto ao real valor dos ativos e o adiar de algumas decisões de investimento.

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.

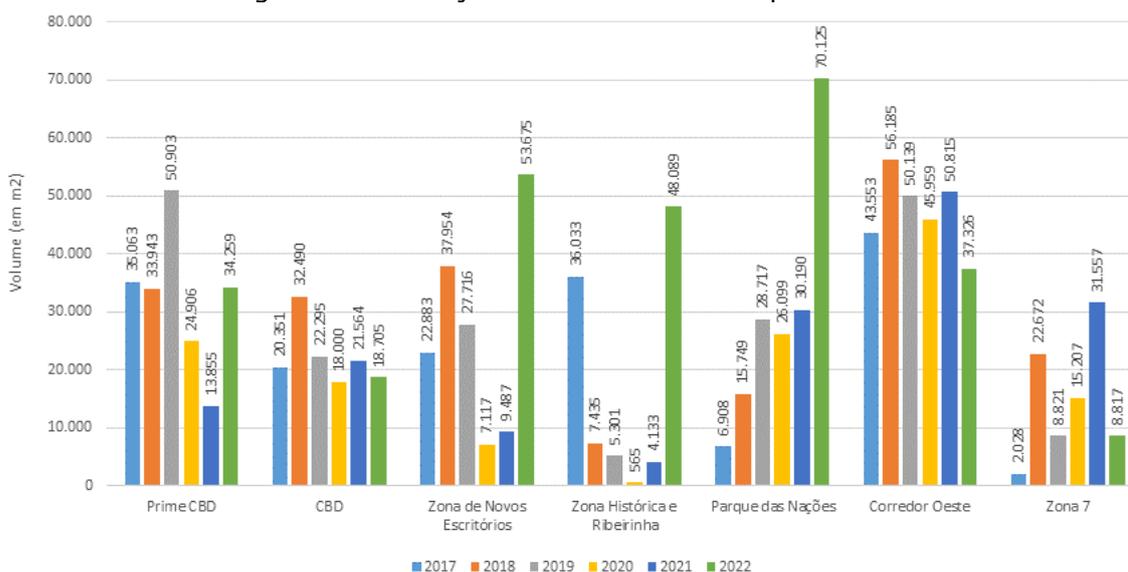


Estes resultados advêm de uma vontade cada vez mais expressiva e também necessária das empresas proporcionarem melhores espaços e condições de trabalho aos seus colaboradores, o que, em muitos casos, se traduz em processos de realocização ou expansão de área, designadamente, de áreas colaborativas e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

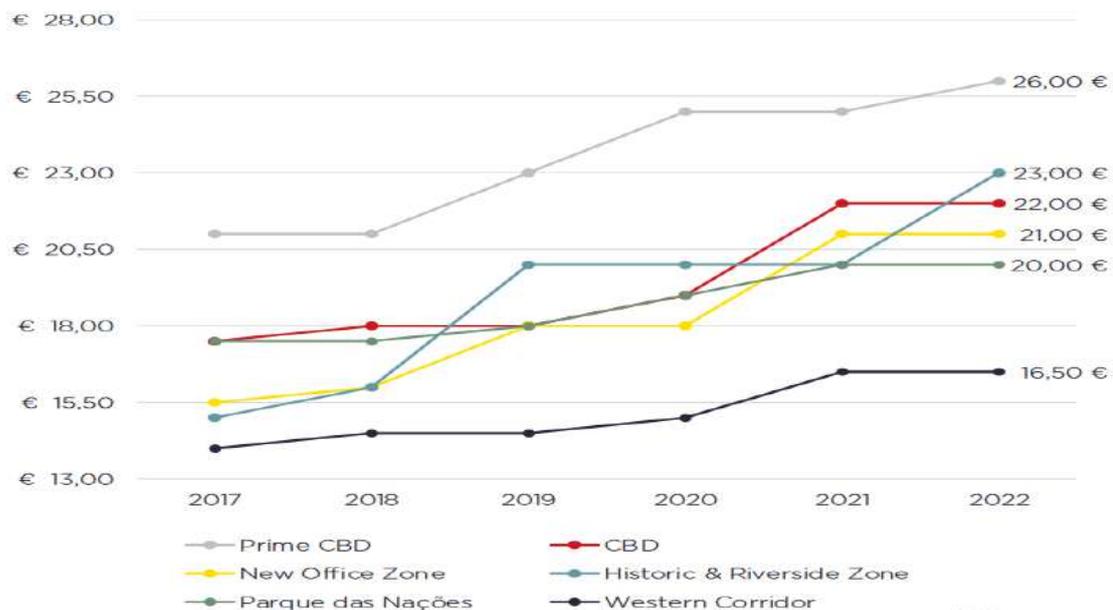
Figura 9 – Absorção total de escritórios por Lisboa



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.

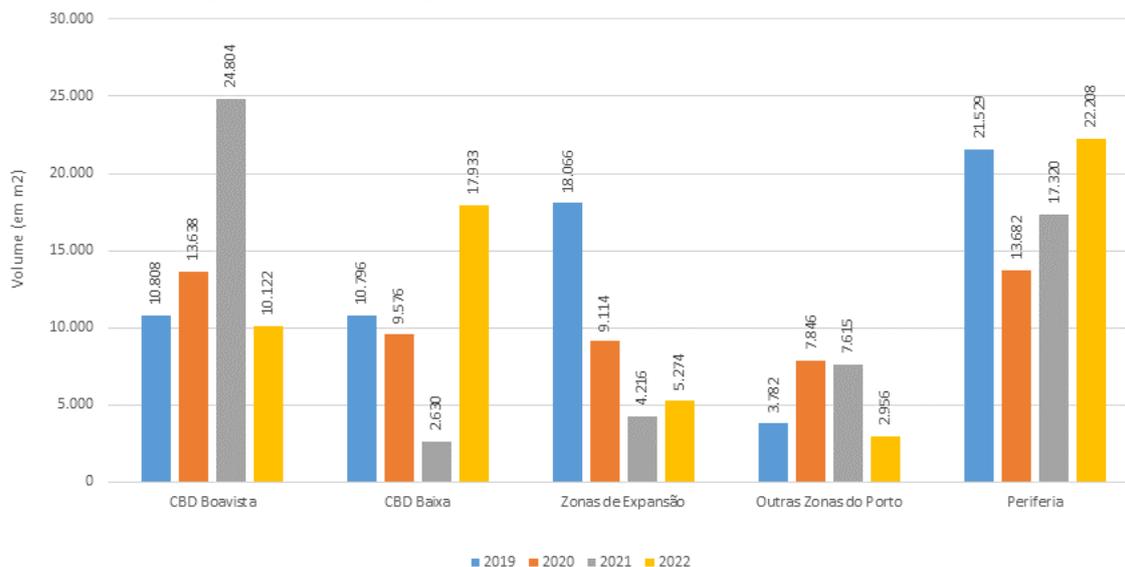
Figura 10 – Evolução da renda *prime* por zona - Lisboa



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.

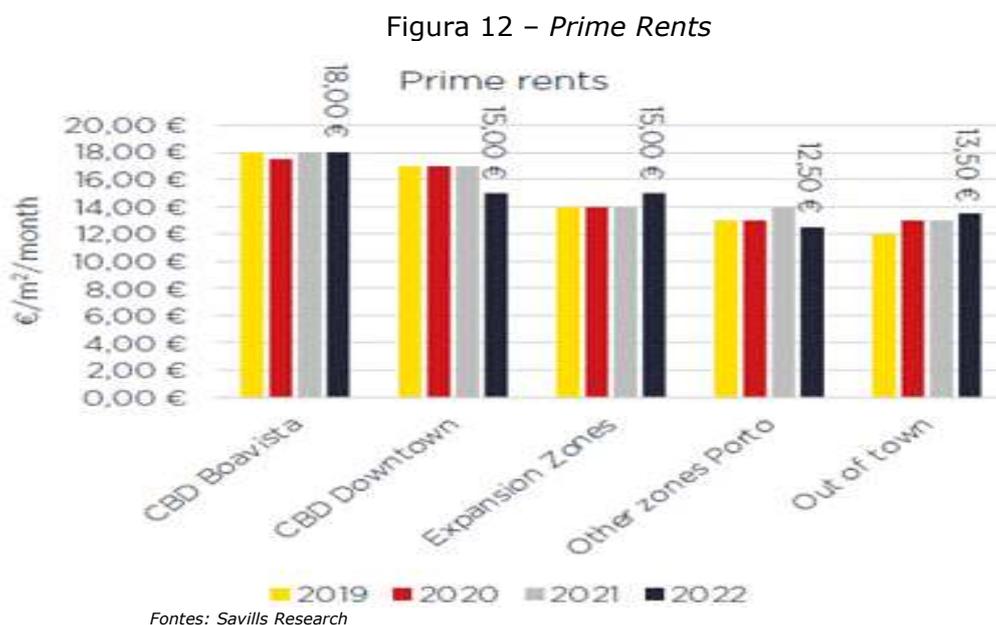
Figura 11 – Absorção total de escritórios por Zona - Porto



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.

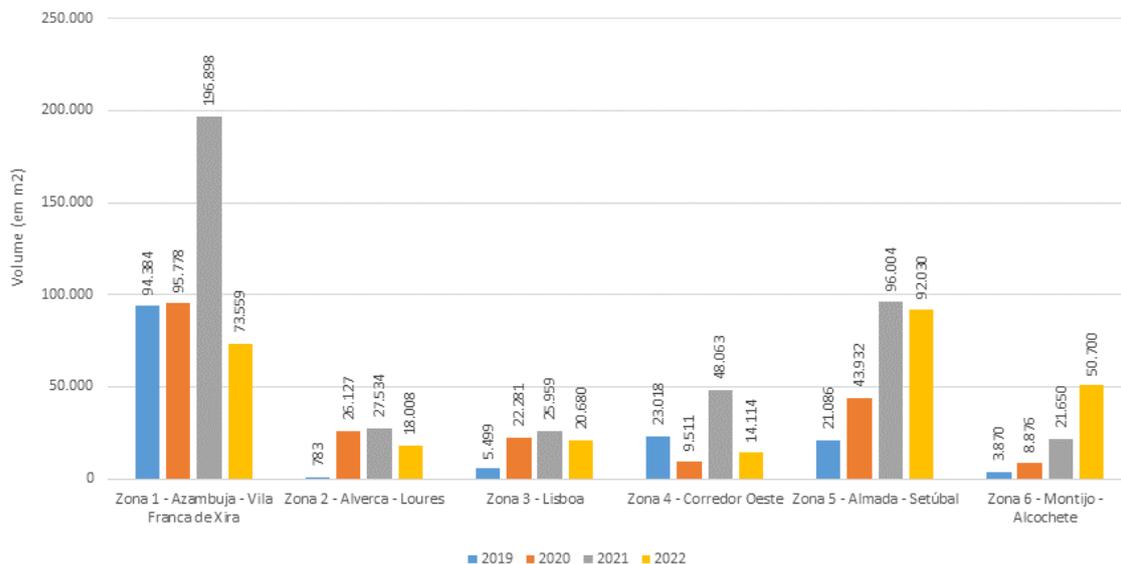
O principal desafio está relacionado com o clima de incerteza macroeconómica, levando alguns inquilinos a adiar os seus planos de ocupação de espaço. Após as subidas registadas nos últimos anos, as previsões apontam para uma estabilização nos valores de renda.

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.

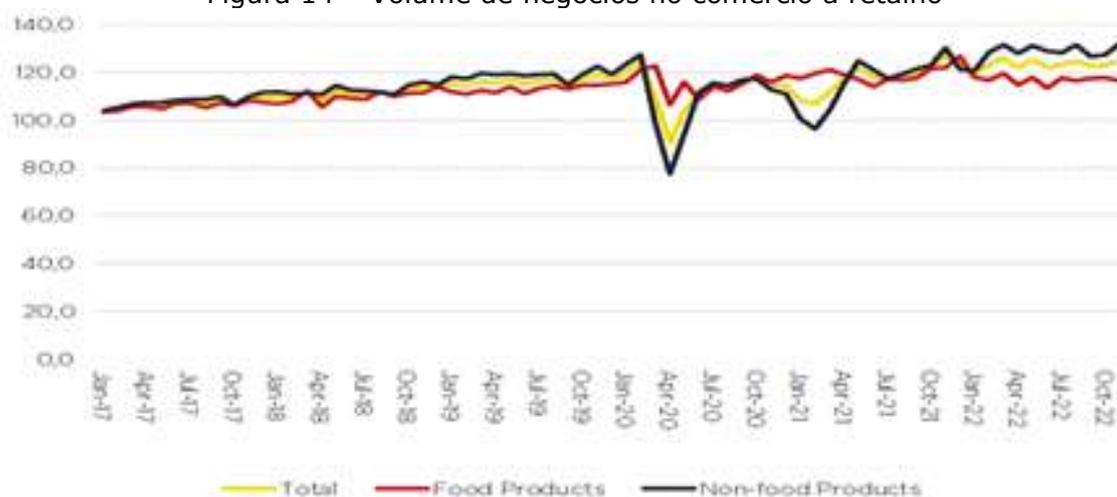
Face ao desequilíbrio entre a oferta e a procura, as rendas *prime* de Lisboa e Porto registaram um aumento ao longo do ano, situando-se respetivamente, em torno dos 4,5€/m² e 4,25€/m².

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 que diz respeito ao segmento do retalho, tratando-se de um dos segmentos mais sensível ao contexto macroeconómico atual, importa desde já destacar que o Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho registou uma variação homóloga negativa, o que não se verificava desde fevereiro de 2021, tendo diminuído 1,2% em novembro de 2022. Os produtos alimentares registaram uma descida de 4,5% no mês de novembro (-3,3% em outubro) e os Produtos Não Alimentares uma redução de 2,2%, embora mantendo uma taxa de variação positiva (1,3%).

Figura 14 – Volume de negócios no comércio a retalho



Fontes: INE | BP Stats

Por outro lado, entre 2020 e 2021, o número de compradores online em Portugal aumentou cerca de 50% (abaixo da média da EU de 67%) dada a mudança profunda nos hábitos de consumo ocorrida durante o período pandémico.

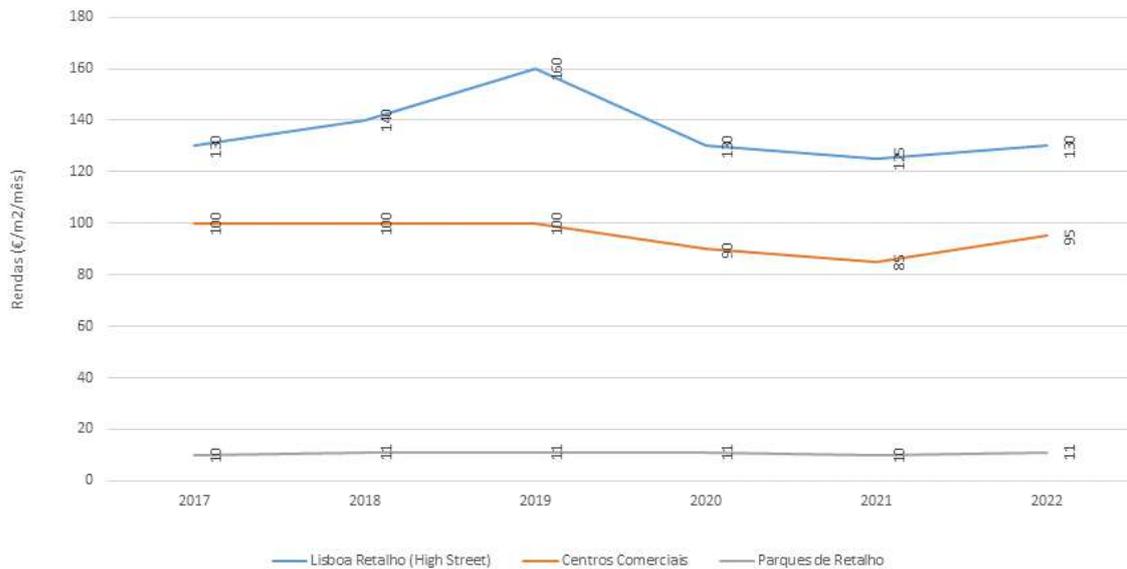
Ainda assim, ao longo de 2022, o setor de retalho apresentou uma tendência de recuperação, particularmente suportada pela retoma dos planos de expansão dos retalhistas nacionais e internacionais. As alterações nos hábitos de compra consolidaram o digital, fazendo com que se tornasse um meio fundamental de conexão com os consumidores.

Ao nível da oferta de conjuntos comerciais, a segunda metade do ano foi caracterizada pela conclusão de 17.200 m² de ABL, distribuídos pela remodelação e expansão do Albufeira Terrace e pela abertura de dois retail parks, o Lagos Retail Park e o Estoril Retail Park, com 8.000 m² de ABL cada um - totalizando 44.700 m² de ABL, inaugurados em 2022.

Em 2022, registaram-se 470 novas aberturas, ligeiramente abaixo do número de aberturas registado em 2021, mas com uma área inaugurada superior em cerca de 5%.

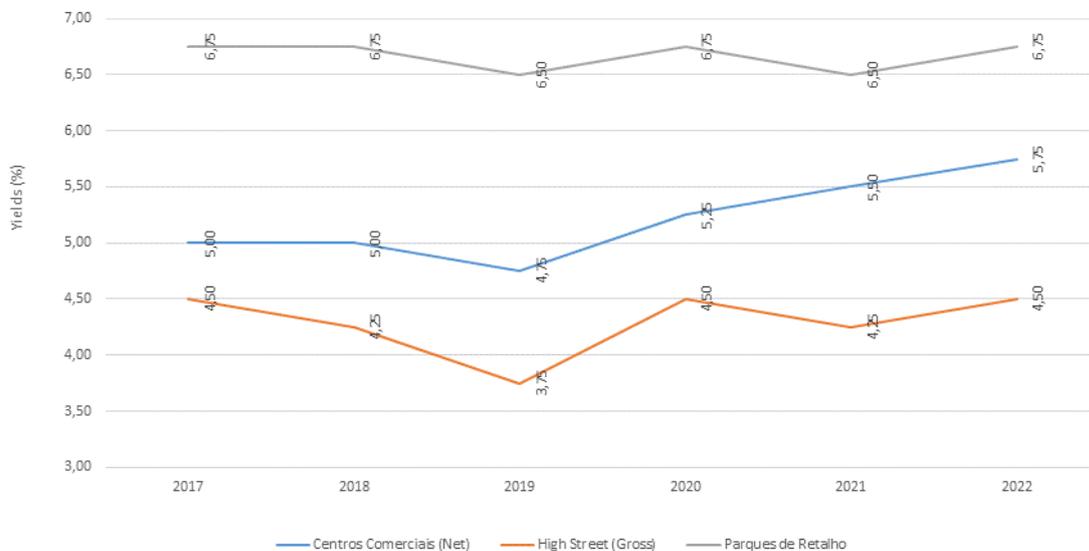
A predominância do comércio de rua manteve-se, com 64% do total de novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%. Continua a verificar-se um grande interesse dos retalhistas por lojas de grande dimensão, nomeadamente, *retail parks* e unidades *stand alone*, que, em conjunto, representaram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

Figura 15 – Rendas Prime



Fontes: Savills Research

Figura 16 – Yields Prime



Fontes: Savills Research

Para 2023, e dado a prevista redução do consumo e conseqüente redução do volume de vendas, na maioria dos setores, antecipa-se uma ligeira redução dos valores de arrendamento, em especial, nas localizações secundárias.

No entanto, e para as localizações *prime* e centrais, a tendência será, à semelhança de 2022, para um crescimento das rendas, dado o desequilíbrio entre a oferta e procura.

Quanto ao sector da **Hoteleria**, em 2022 registou-se uma enorme recuperação da atividade turística em Portugal face ao ano anterior, com um aumento generalizado de todos os indicadores, aproximando-se dos números atingidos no período pré-pandemia.

Entre janeiro e outubro, o número de hóspedes e dormidas registou um aumento homólogo de 98% e de 100%, respetivamente, ficando apenas 2% abaixo dos números de 2019 (ano pré-pandemia). Em resultado do crescimento da procura, os indicadores de operação hoteleira refletiram subidas significativas nos proveitos totais a nível nacional, ficando 130% acima do período homólogo e, ainda, 14% acima de 2019. Ao nível dos preços praticados, o RevPAR (*Revenue per Available Room*) teve um crescimento na ordem dos 11% quando comparado com 2019.

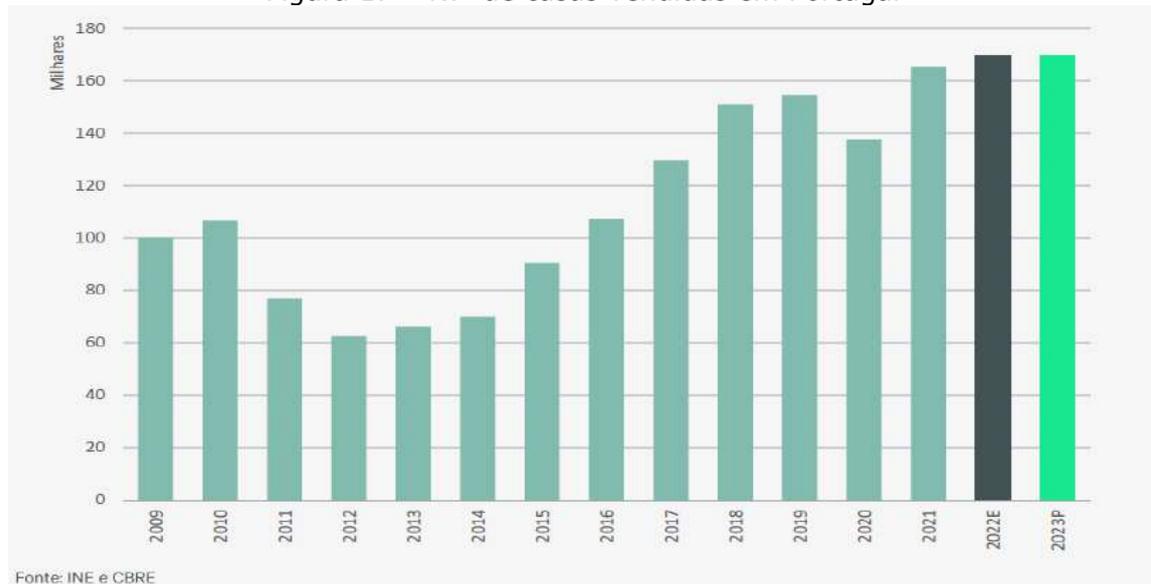
Em termos de oferta hoteleira, durante 2022, foram inauguradas 44 novas unidades, com cerca de 2.600 quartos, perto de metade dos quais com classificação 4 estrelas. Entre as novas aberturas destacam-se o W Algarve, o Pestana Douro Riverside, o Hyatt Regency Lisboa, de 5 estrelas, e ainda o The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel (4 estrelas).

Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção cerca de 115 novos projetos hoteleiros, que totalizam 9.900 quartos, com abertura prevista para os próximos 3 anos.

O vigor da atividade turística, evidenciado ao longo do ano, permitiu uma recuperação acima dos melhores cenários perspetivados, comprovando assim a resiliência do setor. A performance turística alavancou as iniciativas de investimento, tendo-se observado, em 2022, operações de *sale & lease-back* e aquisições de plataformas operativas.

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 17 – 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 do 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

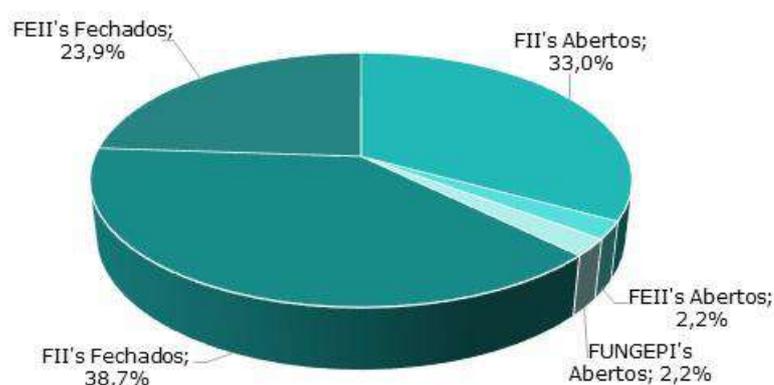
No final de 2022, existiam 41 Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários em atividade, com um valor sob gestão em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) de 12.026,74 milhões de euros, mais 925,32 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 18.

Figura 18 – 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 DA SICAFI EM 2022

4.1 Estratégia da SICAFI em 2022

A SIGNIA, em 2022, manteve como principal objetivo a valorização progressiva do capital investido nos seus ativos imobiliários, numa perspetiva de médio e longo prazo, baseada em critérios de prudência e de estabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas.

No decurso do ano, a SIGNIA prosseguiu a sua atividade normal, analisando diversas oportunidades de investimento, devidamente enquadradas na estratégia comercial definida, optando por concretizar a aquisição de 2 imóveis, a Quinta dos Pizões e o Sítio do Papel, ambos inseridos no concelho de Sintra.

Em maio de 2022, concretizou a venda do lote de terreno sito na Av. Edifício D. Vasco da Gama 12, em Lisboa, pelo valor de 2.000.000 euros.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

No final do exercício de 2022 (31 de dezembro de 2022), o ativo total da SICAFI totalizava 71.884.380 euros, com um montante investido em ativos imobiliários (terrenos e construções) de 70.109.253 euros, correspondendo a 98% do seu Ativo Total – Tabela 5.

Tabela 5 – Balanço da SICAFI

Balanço (Valores em Euros)	2022		2021	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	70.109.253	98%	70.864.150	99%
Outros ativos imobiliários	24.600	0%		
Depósitos à ordem e a prazo	1.471.741	2%	480.569	1%
Outros valores ativos	278.786	0%	134.222	0%
	71.884.380	100%	71.478.941	100%
PASSIVO				
Provisões acumuladas	122.119	0%	111.850	0%
Comissões a pagar	1.012	0%		
Empréstimos	32.565.182	98%	32.656.976	97%
Adiantamentos por venda de imóveis			400.000	1%
Outros valores passivos	430.314	1%	425.832	1%
	33.118.627	100%	33.594.658	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	38.765.753		37.884.283	
Nº DE AÇÕES	2.750.000		2.750.000	
VALOR DA AÇÃO	14,0966		13,7761	

O montante de ativos imobiliários reduziu, no exercício de 2022, em cerca de 754.897 euros, face ao ano anterior (-1,1%), o qual resultou:

- da aquisição de 2 imóveis e dos investimentos na remodelação e modernização do património imobiliário;
- da alienação de 1 imóvel (desinvestimento realizado);
- do registo de ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários.

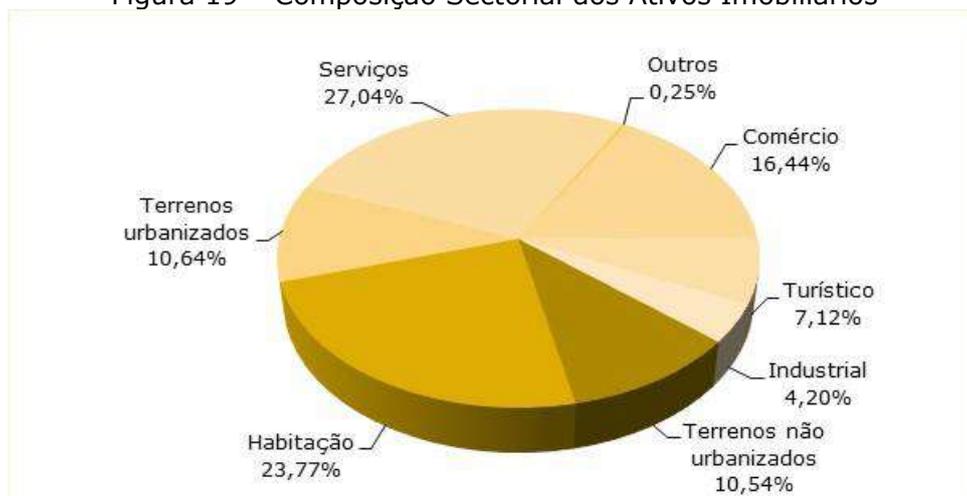
Os ganhos e perdas registados no ano, resultaram do processo de reavaliação dos ativos imobiliários do Fundo, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A SIGNIA celebrou em 16 de dezembro de 2022 com o Novo Banco, um contrato de compra e venda das frações sitas na Avenida Infante D. Henrique, 345 e 345-A, nos Olivais, que se encontravam até essa data em regime de locação financeira.

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

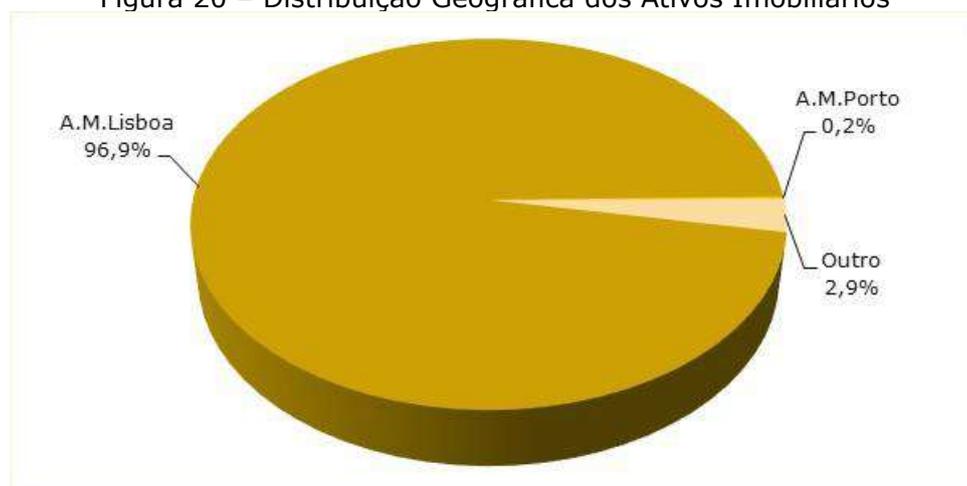
A composição sectorial dos ativos imobiliários, no final de 2022, de acordo com a Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, demonstra uma forte concentração em ativos de serviços e habitação – Figura 19.

Figura 19 – Composição Sectorial dos Ativos Imobiliários



A distribuição geográfica dos ativos imobiliários detidos concentra-se, essencialmente, na Área Metropolitana de Lisboa – Figura 20.

Figura 20 – Distribuição Geográfica dos Ativos Imobiliários



4.3. Evolução do Capital da SICAFI

Na Tabela 6 apresentam-se alguns dos indicadores relativos à estrutura da SICAFI, nomeadamente, o volume sob gestão, o número de ações 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	10.839.537	37.884.283	38.765.753
Nº ações em circulação	2.500.000	2.750.000	2.750.000
Valor da ação (último dia do ano)	4,3358	13,7761	14,0966
Resultados líquidos	452.906	31.743.272	881.470
Rentabilidade anualizada (Fonte: APFIPP)	n.d.	n.d.	2,33%

A 31 de Dezembro de 2022, o capital da SICAFI (volume sob gestão) totalizava 38.765.753 euros, dividido em 2.750.000 ações e o valor unitário da ação, nessa data, atingiu o valor de 14,0966 euros.

A boa performance da SICAFI, ao longo do ano de 2022, permitiu atingir um resultado líquido do exercício de 881.470 euros (31.743.272 euros em 2021) e uma rentabilidade anual positiva de 2,33%.

4.4 Evolução dos Resultados

No final exercício de 2022, os proveitos e custos ascenderam a 2.874.209 euros e 1.992.739 euros, respetivamente. A Tabela infra demonstra a evolução com referência ao final dos últimos três anos, dos proveitos e custos da SICAFI 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 imobiliários	1.767.666	99%	2.048.705	6%	2.340.836	81%
Ganhos em ativos imobiliários			31.095.339	94%	461.345	16%
Mais valias de ativos imobiliários			63	0%	42.027	1%
OUTROS RENDIMENTOS						
Outros	20.436	1%	82.004	0%	7.794	0%
	1.788.102	100%	33.226.111	100%	2.874.209	100%
CUSTOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Perdas em ativos imobiliários	330.025	25%	213.394	14%	1.107.677	56%
OUTROS CUSTOS						
Juros de empréstimos	115.679	9%	114.000	8%	93.448	5%
Fornecimentos e serviços externos	327.204	25%	416.267	28%	383.994	19%
Comissão gestão			500	0%	163.000	8%
Comissão depósito			42	0%	15.402	1%
Provisões do exercício	100.000	7%	11.850	1%	32.476	2%
Impostos	204.177	15%	68.345	5%	136.486	7%
Outros	258.111	19%	658.441	44%	50.644	3%
	1.335.196	100%	1.482.839	100%	1.992.739	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	452.906		31.743.272		881.470	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DA SICAFI	10.839.537		37.884.283		38.765.753	
Nº DE AÇÕES	2.500.000		2.750.000		2.750.000	
VALOR DA AÇÃO	4,3358		13,7761		14,0966	

Os resultados líquidos do exercício, em 31 em dezembro de 2022, foram positivos em 881.470 euros (positivos no montante de 31.743.272 euros no final de 2021). Em consequência, a rentabilidade anual apurada foi de 2,33%², destacando-se ainda a evolução dos rendimentos imobiliários (rendas) que, em 2022, ascenderam a 2.340.836 euros.

4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

O património imobiliário da SICAFI é constituído por 31 imóveis, onde se inclui diversos terrenos para construção, com diferentes usos, nomeadamente, serviços, habitação, comércio e turístico, concentrados essencialmente na Área Metropolitana de Lisboa.

No decurso do ano, a SICAFI prosseguiu a sua atividade normal, analisando diversas oportunidades de investimento, devidamente enquadradas na estratégia comercial definida, concretizado a aquisição de 2 imóveis, conforme já anteriormente referido – Tabela 8.

² Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

Tabela 8 – Aquisições

IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Montante (em euros)
31	QUINTA PIZÕES	1	U-572	24-02-2022	110.000
31	QUINTA PIZÕES	2	R-P-2	24-02-2022	820.000
33	SITIO DO PAPEL	1	U-112	09-12-2022	140.050
33	SITIO DO PAPEL	2	R-14-A	09-12-2022	96.950
Total					1.167.000

Em 2022, a SICAFI concretizou uma única transação de venda - Tabela 9.

Tabela 9 – Vendas

IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Montante (em euros)
29	VASCO GAMA 12	1	Vasco Gama 12	17-05-2022	2.000.000
Total					2.000.000

A venda acima identificada originou um resultado positivo para a SICAFI, quando comparado com o valor pelo qual se encontrava registado o imóvel. A mais valia foi de 42.027 euros.

No dia 16 de dezembro de 2022, a SIGNIA cessou o seu contrato de locação financeira imobiliária com o Novo Banco, referente ao imóvel Infante D. Henrique 345, exercendo o seu direito de compra relativo às 3 frações que compõem o imóvel. Para o efeito, constituiu-se um contrato mútuo com hipoteca voluntária em 1.º grau sobre as 3 frações. O montante do capital financiado para as 3 frações ascendeu a 2.858.749 euros.

Em 2022, o montante de rendimentos imobiliários ascendeu a 2.340.836 euros, gerando uma *Yield* bruta da carteira de imóveis arrendados de 7,59%, contribuindo para o efeito a elevada taxa de ocupação, conforme se observa na Tabela 10.

Tabela 10 – Taxas de Ocupação

Activos Imobiliários Arrendados				Activos Imobiliários	
Rendimentos	Yield Bruta	Área Arrendada	Taxa ocupação	Arrendados	Total
Euros	%	M2	%	Euros	Euros
2.340.836	7,59%	197.451	97,70%	30.842.028	70.109.253

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pela SICAFI, em que as receitas advêm quase exclusivamente da promoção imobiliária, aquisição e/ou venda de imóveis e gestão da liquidez gerada no âmbito das atividades anteriores, os principais riscos a que a SICAFI se encontra sujeita 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 da SICAFI, acompanha o perfil de liquidez da carteira de ativos da SICAFI 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 da SICAFI, é monitorizada a reserva de liquidez da SICAFI, pré-definida pela SILVIP no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 3% do VLGF, e são efetuados diversos testes de esforço e analisados os seus resultados. Igualmente a gestão de liquidez monitora as necessidades financeiras decorrentes das responsabilidades assumidas no âmbito do desenvolvimento dos projetos em curso.

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 da SICAFI, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a composição do seu património imobiliário, por segmentos e distribuição geográfica, a evolução dos seus ativos e passivos, assim como a valorização de cada uma das suas componentes e contribuição para a performance total.

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 arrendatários, bem como a outras contrapartes, tendo em

consideração a sua atual situação financeira, a existência de dívidas, o histórico de incumprimentos, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito da SICAFI, quando for aplicável, será 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 da SICAFI, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme demonstrado na Tabela 11.

Tabela 11 – 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	Regulamento Gestão	Rubricas	Valor M €			
Art.º 214, nº2, a) da Lei n.º16/2015 RGOIC	Ativos Imobiliários: Art.º 211, n.º1, alínea a)	>= 66,67%	>= 66,67%	Ativo Liquido Total (Média 6 meses)	72.016.379	69.913.502	97,1%	Em cumprimento
-	Imóveis: Auto-limite	-	>= 66,67%			69.900.169	97,1%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: Auto-limite	-	<=25%	Ativo Liquido Total no mês	71.884.379	0	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: Auto-limite	-	<=100%	Ativo Liquido Total no mês	71.884.379	32.565.182	45,3%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: Auto-limite	-	<=25%	Ativo Liquido Total no mês	71.884.379	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 da SICAFI critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao 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.

Utilizando os critérios habituais de profissionalismo, rentabilidade e liquidez, a SICAFI pretende prosseguir em 2023 a valorização do seu património imobiliário e a obtenção de um rendimento contínuo e estável.

Essa valorização do património será obtida através de projetos de reabilitação de imóveis assim como do licenciamento de projetos imobiliários. Haverá em 2023 diversos investimentos em custos de licenciamento, assim como investimento em obras de modernização do património imobiliário.

A SICAFI estará atenta ao mercado e continuará a investir em novas oportunidades que se enquadram na estratégia definida. Paralelamente, a SICAFI estará atenta a oportunidades de desinvestimento, concretizando alienações e arrendamentos em alguns processos de reabilitação concluídos, aproveitando a procura existente e os valores elevados em operações concretizadas no mercado imobiliários.

Em relação ao património com rendimento, e no decorrer de 2023, o objetivo passa por melhorar a rentabilidade dos imóveis. O trabalho imobiliário terá duas vertentes, em primeiro lugar o foco estará na valorização dos ativos, através da aprovação de projetos imobiliários para os imóveis, em segundo o esforço para o reajustamento e estabilização das rendas ocupação dos espaços devolutos.

9. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

A Sociedade Gestora propõe que o resultado líquido da SICAFI, no montante de 881.470 euros, transite integralmente para Resultados Transitados.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2023

Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luís Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

SIGNIA, SICAFI ESPECIAL, S.A.

31-12-2022													
BALANÇO													
(valores em euros)													
CÓDIGO	ACTIVO DESIGNAÇÃO	Notas	2022				2021		CÓDIGO	PASSIVO DESIGNAÇÃO	Notas	Período 2022	Período 2021
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido						
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO				
32	Terrenos	1,3,14	6.869.327	7.981.889		14.851.216	17.638.350	61	Unidades de Participação	2	2.750.000	2.750.000	
33	Construções	1,3,14	33.678.254	21.791.849	212.066	55.258.037	53.225.800	62	Variações Patrimoniais				
34	Direitos							64	Resultados Transitados	2	35.134.283	3.391.011	
35	Adiantamento por compras de imóveis							65	Resultados Distribuídos				
	Outros activos	1,14	24.600			24.600		66	Resultados Líquidos do Período	2	881.470	31.743.272	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		40.572.181	29.773.738	212.066	70.133.853	70.864.150		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		38.765.753	37.884.283	
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
211+2171	Títulos da Dívida Pública							47	Ajustamentos de dívidas a receber	11, 15	122.119	111.850	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados							48	Provisões Acumuladas				
213+214+2173	Obrigações diversas								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		122.119	111.850	
22	Participações em sociedades imobiliárias								CONTAS DE TERCEIROS				
24	Unidades de Participação							421	Resgates a Pagar a Participantes				
26	Outros títulos							422	Rendimentos a Pagar a Participantes				
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0	0	0	0	0	423	Comissões e outros encargos a pagar	18	1.012		
	CONTAS DE TERCEIROS							424+...+429	Outras Contas de Credores	18	111.616	136.218	
411	Devedores por crédito vencido							431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)				
412	Devedores por rendas vencidas	15	71.441			71.441	16.280	432	Empréstimos Não Titulados	10,13	32.565.182	32.656.976	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8; 11, 15	183.425			183.425	116.328	44	Adiantamentos por venda de imóveis	13		400.000	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		254.866	0	0	254.866	132.608		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		32.677.810	33.193.194	
	DISPONIBILIDADES								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
11	Caixa							53	Acréscimos de custos	17	154.127	134.786	
12	Depósitos à ordem							56	Receitas com Provento Diferido	17	164.571	154.828	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1.471.741			1.471.741	480.569	58	Outros Acréscimos e Diferimentos				
14	Certificados de depósito							59	Contas Transitórias Passivas				
18	Outros meios monetários								TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS		318.698	289.614	
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		1.471.741			1.471.741	480.569		TOTAL DO PASSIVO		71.884.380	71.478.941	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS												
51	Acréscimos de Proventos	16	23.920			23.920							
52	Despesas com Custo Diferido	16					1.614						
58	Outros Acréscimos e Diferimentos												
59	Contas Transitórias Activas												
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS		23.920			23.920	1.614						
	TOTAL DO ACTIVO		42.322.708	29.773.738	212.066	71.884.380	71.478.941						
	Total do Número de Ações					2.750.000	2.750.000		Valor Unitário da Ação		14,0966	13,7761	

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

SIGNIA, SICAFI ESPECIAL, S.A.

(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				812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
719	De Operações Correntes	20	93.448	114.000	811+818	Da Carteira de Títulos e Participações			
	De Operações Extrapatrimoniais				819	Outras, de Operações Correntes	73		9
	COMISSÕES					De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações				822...825	RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	21	9.612		828	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	200.456	1.527	829	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais					De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS				832	GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações				833	Na Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Activos Imobiliários	22	1.107.677	213.394	831+838	Em Activos Imobiliários	22	503.372	31.095.402
731+738	Outras, de Operações Correntes				839	Outras, de Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais					Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS					REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos				851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	22.207	
7412+7422	Impostos Indirectos	23	27.266	1.717	852	De Provisões para encargos	11		
7418+7428	Outros Impostos	23	109.220	66.628	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	25	2.340.836	2.048.705
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		600	
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	32.476	11.850		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.867.088	33.144.116
752	Provisões para encargos	11							
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	24	383.994	416.267					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		47	554.468					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.964.196	1.379.851					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis	19	20.971	18.994	881	Recuperação de Incobráveis			
782	Perdas Extraordinárias				882	Ganhos Extraordinários	26		81.958
783	Perdas de Exercícios Anteriores	19	674	50.743	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	26	5.482	34
784...788	Outras perdas Eventuais	19	6.898	33.251	884...888	Outros Ganhos Eventuais	26	1.639	3
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		28.543	102.988		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		7.121	81.995
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		881.470	31.743.272		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		0	0
	TOTAL		2.874.209	33.226.111	66	TOTAL		2.874.209	33.226.111
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos				D-C	Resultados Eventuais		-21.422	-20.993
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		1.342.925	32.514.446	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		881.470	31.743.272
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		881.470	31.743.272
B-A+741	Resultados Correntes		902.892	31.764.265					

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

SIGNIA, SICAFI ESPECIAL, S.A.
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		1.600.000		3.100	
Rendimentos de ativos imobiliários		2.472.207		2.742.363	
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		-	4.072.207	-	2.745.463
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		(1.167.000)		(1.300.000)	
Grandes reparações em ativos imobiliários		-		-	
Comissões em ativos imobiliários		-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(409.649)		(418.980)	
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(772.633)	(2.349.282)	(509.281)	(2.228.261)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			1.722.925		517.202
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos		3.791.322		851.881	
Saldo inicial da Turistur		-		17.320	
Juros de depósitos bancários		73		7	
Outros recebimentos correntes		13.502	3.804.897	-	869.208
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(171.000)		-	
Comissão de depósito		(11.528)		-	
Comissão de supervisão		(10.978)		-	
Amortização de empréstimos		(3.883.116)		(708.363)	
Juros de empréstimos obtidos		(91.537)		(109.546)	
Impostos e taxas		(235.270)		(310.440)	
Outros pagamentos correntes		(127.359)	(4.530.788)	(117.085)	(1.245.434)
Fluxo das operações de gestão corrente			(725.891)		(376.226)
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários		-		1.005	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		71		-	
Recuperação de incobráveis		-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		1.639	1.710	-	1.005
PAGAMENTOS					
Perdas extraordinárias		-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		(674)		(95.655)	
Outros pagamentos de operações eventuais		(6.898)	(7.572)	(390)	(96.045)
Fluxo das operações eventuais			(5.862)		(95.040)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			991.172		45.936
Disponibilidades no início do período (B)			480.569		434.633
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)		7	1.471.741		480.569

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luís Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2022

Nota introdutória

A Signia, Sicafi Especial, S.A., adiante designado por SIGNIA ou SICAFI, constituiu-se como um Organismo de Investimento Imobiliário sob a forma de Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida, de Capital Fixo e Subscrição Particular (SICAFI), cuja constituição resultou de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial (Signia - Gestão Imobiliária, S.A.), gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora.

A conversão da SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 29 de dezembro de 2021, de acordo com a Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivos (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.

A SICAFI foi constituída por um período inicial de 20 anos, sem prejuízo da eventual prorrogação por períodos subsequentes de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas e iniciou a sua atividade em 31 de dezembro de 2021, com um capital social inicial de 2.750.000 euros, representado por 2.750.000 ações.

A função de Banco Depositário é exercida pelo Banco Banco Bankinter, S.A..

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 n.º 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

A SICAFI 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) Ações e variações patrimoniais

As ações 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 da SICAFI 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 da SICAFI.

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 pela SICAFI.

f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

A comissão de gestão mensal é fixa e determinada por referência ao valor do ativo total mensal da SICAFI (valor global dos ativos totais da SICAFI) e apurada por referência ao último dia de cada mês, de acordo com a seguinte tabela:

Valor Activo Total do Fundo*	Comissão Aplicável (%/anual)
até 50.000.000€ (inclusive)	12.500€ / mês
de 50.000.000€ a 100.000.000€	15.500€ / mês
mais de 100.000.000€ (inclusive)	18.500€ / mês

* patamares não cumulativos

A comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que respeita.

Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Depositária cobrará mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,04%, com um mínimo anual de 5.000 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 da SICAFI 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

A SICAFI é tributada, 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 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.

A SICAFI está, ainda, sujeita 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, a SICAFI 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 pela SICAFI 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).

A SICAFI é tributada 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

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

No entanto, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SICAFI, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, 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)
Loures	1º Maio	2.440.500	2.440.500	
Loures	Severiano Falcão 9	4.034.500	4.034.500	
Sintra	Rio Mouro	5.539.500	5.539.500	
Lisboa	Infante D. Henrique 345	5.214.000	5.214.000	
Sintra	Ranholas	333.000	333.000	
Lisboa	Alda Nogueira	162.000	162.000	
Lisboa	Barbosa Bocage 98B	1.071.000	1.071.000	
Mafra	Francisco Sa Carneiro 12	504.500	504.500	
Cascais	D. Afonso Henriques 48	4.991.500	4.991.500	
Lisboa	Descobertas 7	9.117.000	9.117.000	
Santarém	Pedro Santarem	60.000	60.000	
Barreiro	Alberto Van Koss	73.000	73.000	
Leiria	Olhalvas	57.500	57.500	
Loures	Guine	2.265.000	2.265.000	
Benavente	Quinta Murteira 42	196.000	196.000	
Lisboa	Cons. Barjona Freitas 9C	74.500	74.500	
Lisboa	Espaço Chiado	148.500	148.500	
Vila Nova de Gaia	Edifício Gaya	139.500	139.500	
Almada	Robalo	7.000.600	7.000.600	
Lisboa	Vieira Portuense	416.500	416.500	
Loures	Cova Raposa	14.100	14.100	
Abrantes	Forças Armadas	304.500	304.500	
Lisboa	Estrada Luz 145	6.101.000	6.101.000	
Lisboa	Jose Esteveao	973.000	973.000	
Albufeira	Praia Gale 74	909.000	909.000	
Loures	Severiano Falcao 2	10.671.250	10.671.250	
Lisboa	Torre Belem 15	3.559.000	3.559.000	
Lisboa	Vasco Gama 12A	1.945.000	1.945.000	
Loures	Maria Braancamp	609.500	609.500	
Sintra	Quinta Pizões	944.278	954.000	9.722
Sintra	Sítio Do Papel	240.024	240.250	226
	Total	70.109.253	70.119.200	9.948

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, com exceção dos imóveis adquiridos em 2022 e ainda registados ao custo de aquisição, 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 24.600 euros, referente a custos de aquisição do imóvel Lagoa, ainda não em carteira. Este montante vai ser incorporado no imóvel, na data de escritura de compra e venda a realizar em 2023.

Nota 2 | Variação do valor líquido global (capital) da SICAFI e das ações

Discriminação das variações ocorridas durante o período, no valor da ação da SICAFI, bem como das ações emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	2.750.000					2.750.000
Diferença em subs./resg.						
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	35.134.283					35.134.283
Resultados do período					881.470	881.470
SOMA	37.884.283	0	0	0	881.470	38.765.753
Nº de ações	2.750.000					2.750.000
Valor da ação	13,7761					14,0966

Nota 3 | Inventário dos ativos da SICAFI

A 31 de dezembro de 2022, a carteira da SICAFI 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
Terrenos										
Urbanizados										
QUINTA MURTEIRA 42 (U-4854)	3436	30-12-2021	131.967	27-12-2022	189.000	27-12-2022	203.000	196.000	Portugal	Benavente
ROBALO (U-2888)	83	30-12-2021	803	27-12-2022	1.403	27-12-2022	1.500	1.452	Portugal	Almada
ROBALO (U-2890)	247	30-12-2021	2.396	27-12-2022	4.165	27-12-2022	4.300	4.233	Portugal	Almada
ROBALO (U-2892)	162	30-12-2021	1.586	27-12-2022	2.733	27-12-2022	2.800	2.767	Portugal	Almada
ROBALO (U-2894)	296	30-12-2021	2.903	27-12-2022	4.996	27-12-2022	5.200	5.098	Portugal	Almada
ROBALO (U-2896)	265	30-12-2021	2.619	27-12-2022	4.468	27-12-2022	4.600	4.534	Portugal	Almada
ROBALO (U-2898)	244	30-12-2021	2.382	27-12-2022	4.114	27-12-2022	4.300	4.207	Portugal	Almada
ROBALO (U-4631)	1173	30-12-2021	11.414	27-12-2022	19.770	27-12-2022	20.500	20.135	Portugal	Almada
ROBALO (U-4632)	3725	30-12-2021	36.458	27-12-2022	62.808	27-12-2022	65.000	63.904	Portugal	Almada
ROBALO (U-4633)	1000	30-12-2021	9.781	27-12-2022	16.861	27-12-2022	17.500	17.181	Portugal	Almada
ROBALO (U-4918)	630	30-12-2021	6.259	27-12-2022	10.622	27-12-2022	11.000	10.811	Portugal	Almada
ROBALO (U-4919)	2750	30-12-2021	26.932	27-12-2022	46.368	27-12-2022	48.000	47.184	Portugal	Almada
ROBALO (U-5349)	5000	30-12-2021	48.764	27-12-2022	84.305	27-12-2022	87.300	85.803	Portugal	Almada
ROBALO (U-5355)	5000	30-12-2021	48.764	27-12-2022	84.305	27-12-2022	87.300	85.803	Portugal	Almada
ROBALO (U-6329)	5230	30-12-2021	50.942	27-12-2022	88.183	27-12-2022	91.300	89.742	Portugal	Almada
COVA RAPOSA (R-25)	10920	30-12-2021	26	27-12-2022	14.000	27-12-2022	14.200	14.100	Portugal	Loures
ESTRADA LUZ 145 (U-2953)	3951	30-12-2021	1.610.153	27-12-2022	6.002.000	27-12-2022	6.200.000	6.101.000	Portugal	Lisboa
MARIA BRAANCAMP (U-1589)	1123	30-12-2021	220.452	27-12-2022	600.000	27-12-2022	619.000	609.500	Portugal	Loures
SITIO DO PAPEL (R-14)	10320	09-12-2022	98.187	10-11-2022	90.600	14-11-2022	106.000	98.187	Portugal	Sintra
Não Urbanizados										
QUINTA PIZÕES (R-2)	178227	24-02-2022	831.829	22-02-2022	820.300	22-02-2022	831.720	831.829	Portugal	Sintra
ROBALO (R-29)	22680	30-12-2021	221.384	27-12-2022	382.409	27-12-2022	395.800	389.105	Portugal	Almada
ROBALO (R-50)	330520	30-12-2021	3.219.945	27-12-2022	5.572.928	27-12-2022	5.768.100	5.670.514	Portugal	Almada
ROBALO (R-52)	29035	30-12-2021	283.382	27-12-2022	489.562	27-12-2022	506.700	498.131	Portugal	Almada
Projetos de Construção de Reabilitação										
Habitação										
RANHOLAS (U-1604)	175	30-12-2021	280.879	27-12-2022	230.040	27-12-2022	245.000	237.520	Portugal	Sintra
RANHOLAS (U-5527)	103	30-12-2021	75.010	27-12-2022	61.560	27-12-2022	63.000	62.280	Portugal	Sintra
VIEIRA PORTUENSE (U-354)	192	30-12-2021	447.231	27-12-2022	401.000	27-12-2022	432.000	416.500	Portugal	Lisboa
QUINTA PIZÕES (U-572)	613	24-02-2022	112.449	22-02-2022	124.280	22-02-2022	131.700	112.449	Portugal	Sintra
Outros										
RANHOLAS (R-79)	4240	30-12-2021	38.740	27-12-2022	32.400	27-12-2022	34.000	33.200	Portugal	Sintra
a transportar	621.340		7.823.635		15.445.180		16.000.820	15.713.165		

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

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
o transporte	621.340		7.823.635		15.445.180		16.000.820	15.713.165		
Outros Projetos de Construção										
Habitação										
VASCO GAMA 12A (U-3681)	473	44560	1.376.486	27-12-2022	1.870.000	27-12-2022	2.020.000	1.945.000	Portugal	Lisboa
Serviços										
GUINE (U-792)	2490	30-12-2021	1.450.066	27-12-2022	2.200.000	27-12-2022	2.330.000	2.265.000	Portugal	Loures
Turístico										
D. AFONSO HENRIQUES 48 (U-15985)	2863	30-12-2021	3.239.679	27-12-2022	4.903.000	27-12-2022	5.080.000	4.991.500	Portugal	Cascais
Construções Acabadas Arrendadas										
Comércio										
INFANTE D. HENRIQUE 345 (U-4559)	1950	30-12-2021	2.820.301	15-12-2022	3.282.000	15-12-2022	3.290.000	3.286.000	Portugal	Lisboa
RIO MOURO (U-9388)	5390	30-12-2021	3.507.700	27-12-2022	5.504.000	27-12-2022	5.575.000	5.539.500	Portugal	Sintra
BARBOSA BOCAGE 98B (U-2006)	687	30-12-2021	382.883	27-12-2022	1.052.000	27-12-2022	1.090.000	1.071.000	Portugal	Lisboa
PEDRO SANTAREM (U-2255)	36	30-12-2021	92.230	27-12-2022	60.000	27-12-2022	60.000	60.000	Portugal	Santarém
ALBERTO VAN KOSS (U-1899)	58	30-12-2021	41.865	27-12-2022	71.000	27-12-2022	75.000	73.000	Portugal	Barreiro
CONS. BARJONA FREITAS 9C (U-634)	32	30-12-2021	42.920	27-12-2022	73.000	27-12-2022	76.000	74.500	Portugal	Lisboa
ESPAÇO CHIADO (U-3)	30	44560	31.107	27-12-2022	140.000	27-12-2022	157.000	148.500	Portugal	Lisboa
EDIFÍCIO GAYA (U-37)	36	44560	45.184	27-12-2022	66.000	27-12-2022	70.000	68.000	Portugal	V. Nova de Gaia
EDIFÍCIO GAYA (U-37)	40	30-12-2021	46.872	27-12-2022	70.000	27-12-2022	73.000	71.500	Portugal	V. Nova de Gaia
JOSE ESTEVAO (U-1799)	1060	30-12-2021	756.579	27-12-2022	968.000	27-12-2022	978.000	973.000	Portugal	Lisboa
Serviços										
SEVERIANO FALCÃO 9 (U-524)	2322	30-12-2021	2.755.557	27-12-2022	4.033.000	27-12-2022	4.036.000	4.034.500	Portugal	Loures
INFANTE D. HENRIQUE 345 (U-4569)	320	30-12-2021	652.234	15-12-2022	764.000	15-12-2022	770.000	767.000	Portugal	Lisboa
INFANTE D. HENRIQUE 345 (U-4569)	476	30-12-2021	971.316	15-12-2022	1.150.000	15-12-2022	1.172.000	1.161.000	Portugal	Lisboa
SEVERIANO FALCAO 2 (U-2364)	3514	30-12-2021	6.277.472	27-12-2022	10.571.500	27-12-2022	10.771.000	10.671.250	Portugal	Loures
Indústrial										
1º MAIO (U-831)	2759	30-12-2021	358.955	27-12-2022	2.400.000	27-12-2022	2.481.000	2.440.500	Portugal	Loures
FRANCISCO SA CARNEIRO 12 (U-10972)	1020	30-12-2021	342.651	27-12-2022	504.000	27-12-2022	505.000	504.500	Portugal	Mafra
Construções Acabadas Não Arrendadas										
Comércio										
ALDA NOGUEIRA (U-4)	64	30-12-2021	247.208	27-12-2022	160.000	27-12-2022	164.000	162.000	Portugal	Lisboa
Habitação										
DESCOBERTAS 7 (U-3599)	986	30-12-2021	2.860.155	27-12-2022	8.970.000	27-12-2022	9.264.000	9.117.000	Portugal	Lisboa
FORÇAS ARMADAS (U-3314)	244	30-12-2021	306.769	27-12-2022	290.000	27-12-2022	319.000	304.500	Portugal	Abrantes
PRAIA GALE 74 (U-1904)	209	30-12-2021	656.347	27-12-2022	888.000	27-12-2022	930.000	909.000	Portugal	Albufeira
TORRE BELEM 15 (U-934)	610	30-12-2021	3.268.426	27-12-2022	3.510.000	27-12-2022	3.608.000	3.559.000	Portugal	Lisboa
Serviços										
OLHALVAS (U-7363)	51	30-12-2021	51.148	27-12-2022	56.000	27-12-2022	59.000	57.500	Portugal	Leiria
Outros										
SITIO DO PAPEL (U-112)	1360	09-12-2022	141.837	14-11-2022	134.000	10-11-2022	149.900	141.838	Portugal	Sintra
a transportar	650.420		40.547.580		69.134.680		71.103.720	70.109.253		

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

Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Depósitos à ordem		EUR					0	1.471.741
BANKINTER		EUR					0	2.959
BANCO SANTANDER TOTTA SA		EUR					0	83
MONTEPIO GERAL		EUR					0	12.401
MONTEPIO GERAL		EUR					0	10
NOVO BANCO SA		EUR					0	146.756
NOVO BANCO SA		EUR					0	9.524
MILLENNIUM BCP		EUR					0	357
BANCO BPI		EUR					0	386.187
CREDITO AGRICOLA LOURES		EUR					0	8.356
BANCO SANTANDER TOTTA SA		EUR					0	905.108

Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Empréstimos obtidos		EUR					-5.735	-32.570.917
NOVO BANCO SA 3.343% 20221216 20320616		EUR					-4.248	-2.862.997
CCAM 1.5% 20211206 20261106		EUR					-157	-145.461
SANTANDER TOTTA SA 2.232% 20211230 20251130		EUR					-93	-753.405
SANTANDER TOTTA SA 1.375% 20211218 20240718		EUR					-977	-1.825.977
BANCO BPI 1.5% 20211228 20310728		EUR					-260	-1.560.867
SIGNIMEIOS SGPS SA 0% 20211230 20261230		EUR					0	-24.492.210
SIGNIMEIOS SGPS SA 0% 20220218 20270218		EUR					0	-930.000

Valores Ativos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Rendas em dívida		EUR						71.441
Outros		EUR						231.945

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

Valores Passivos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Cauções		EUR						-59.090
Rendas adiantadas		EUR						-164.571
Outros		EUR						-324.049
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR						38.765.753
N.º de Unidades de Participação Total								2.750.000
Ativos sob Gestão		EUR						71.884.380
Ativos Líquidos		EUR						1.471.741

Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

Momento de referência da valorização

- a) O valor da ação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SICAFI pelo número de ações circulação. O valor líquido global da SICAFI 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 a SICAFI é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das ações será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - Para efeitos internos, o valor das ações 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 da SICAFI e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da SICAFI 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 da SICAFI pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SICAFI, 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) A SICAFI: 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 da SICAFI

O movimento de liquidez da SICAFI, 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	480.569			1.471.741
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	480.569	0	0	1.471.741

Nota 8 | Valor das dívidas de cobrança duvidosa

A 31 de dezembro de 2022, as rubricas de outras contas de devedores constantes do Balanço apresentavam as seguintes dívidas consideradas como sendo de cobrança duvidosa:

Entidades (Valores em euros)	Devedores		
	Rendas	Outros	Total
Rendas vencidas			
Dívida de arrendatários	10.269		10.269
Outras contas de devedores			
Valor a receber de resolução de CPCV		100.000	100.000
Valor a receber de pagamento efetuado em Leilão		11.850	11.850
Total	10.269	111.850	122.119

Para o valor de 122.119 euros de dívidas, consideradas como sendo de cobrança duvidosa ou com uma antiguidade superior a 30 dias, a SICAFI a 31 de dezembro de 2022, regista provisões em igual valor (ver Nota 11 e 15 do presente Anexo), as quais foram apuradas de acordo com a atual política de constituição de provisões (ver Nota dos Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos).

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 pela SICAFI

A 31 de dezembro de 2022, a SICAFI 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			
Santander Totta	2.578.312		9.026.000
Crédito 0003114679730964025	1.825.000	Hipoteca	4.991.500
Crédito 0003048857440964002	753.312	Hipoteca	4.034.500
Caixa Crédito Agrícola Loures	145.304	Hipoteca	504.500
Novo Banco	2.858.749	Hipoteca	4.002.248
Banco BPI	1.560.607	Hipoteca	10.671.250
Signimeios SGPS	25.422.210		
TOTAL	32.565.182		24.203.998

Para garantia do bom pagamento de todas as responsabilidades decorrentes dos financiamentos a SICAFI constituiu, a favor das entidades bancárias, hipoteca sobre imóveis em carteira (ver Nota 13 do presente Anexo):

Garantias Prestadas (Valores em euros)		Garantias Prestadas	
		Natureza	Montante
Imóveis	Financiamentos		
D. Afonso Henriques 48	Santander Totta	Hipoteca	4.991.500
Severiano Falcão 9	Santander Totta	Hipoteca	4.034.500
Francisco Sa Carneiro 12	Caixa Crédito Agrícola Loures	Hipoteca	504.500
Infante D. Henrique 345	Novo Banco	Hipoteca	4.002.248
Severiano Falcao 2	Banco BPI	Hipoteca	10.671.250
	TOTAL		24.203.998

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
Santander Totta			5.280.000	2.578.312
Crédito 0003114679730964025	Mútuo com Hipoteca	EUR 12M + 1,375% Início: 18/01/2018 Final: 18/07/2024	2.400.000	1.825.000
Crédito 0003048857440964002	Mútuo com Hipoteca	EUR 3M + 2% Início: 30/04/2009 Final: 30/11/2025	2.880.000	753.312
Caixa Crédito Agrícola Loures	Mútuo com Hipoteca	EUR 12M + 1,5% Início: 06/04/2017 Final: 06/11/2026	341.000	145.304
Novo Banco	Mútuo com Hipoteca	EUR 6M + 0,85% Início: 16/12/2022 Final: 16/06/2032	2.858.748	2.858.749
Banco BPI	Mútuo com Hipoteca	EUR 12M + 1,5% Início: 28/12/2018 Final: 28/07/2031	2.000.000	1.560.607
Signimeios SGPS	Suprimentos	0% + 0% Início: 31/12/2021 Final: 31/12/2026	25.422.210	25.422.210
Total			35.901.958	32.565.182

No dia 16 de dezembro de 2022, a SIGNIA cessou o seu contrato de locação financeira imobiliária com o Novo Banco, referente ao imóvel Infante D. Henrique 345, exercendo o seu direito de compra relativo as 3 frações incluídas no imóvel. Para o efeito, constitui-se uma hipoteca voluntaria em 1º. grau sobre as 3 frações. O montante do capital financiado para as 3 frações ascendeu a 2.858.749 euros.

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

A SICAFI apresentava, a 31 de dezembro de 2022, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

Ajustamentos e Provisões (Valores em euros)	Saldo Inicial	Aumentos	Redução	Outros	Saldo Final
Outros devedores	111.850	32.476	22.207		122.119
TOTAL	111.850	32.476	22.207	0	122.119

O montante de 122.119 euros respeita ao valor provisionado relativo às dívidas consideradas de cobrança duvidosa ou com uma antiguidade superior a 30 dias, conforme Nota 8 e 15 do presente Anexo.

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	2.000.000	
Edifício Vasco Gama 12	2.000.000	
Valores recebidos em garantia	61.050	59.090
Arrendatários - Cauções	61.050	59.090
Valores cedidos em garantia	25.731.209	24.599.207
Garantias bancárias	395.209	395.209
Hipoteca sobre imóveis	25.336.000	24.203.998
Pedro Santarém	60.000	
D. Afonso Henriques 48	5.030.000	4.991.500
Severiano Falcão 9	4.004.000	4.034.500
Francisco Sa Carneiro 12	503.500	504.500
Infante D. Henrique 345	5.050.000	4.002.248
Severiano Falcao 2	10.688.500	10.671.250
TOTAL	27.792.259	24.658.297

Valores cedidos em garantia**Garantias prestadas****Garantia prestada de 395.209,07 euros (Banco Santander Totta, S.A)**

Tem como finalidade garantir a boa e regular execução das obras de urbanização no processo de licenciamento n.º 14/URB/2017, sito na Quinta do Bensaude / Alto dos Moinhos, em Lisboa, cujo beneficiário é a Câmara Municipal de Lisboa.

Hipotecas

Conforme evidenciado na Nota 10 do presente Anexo, como garantia associada aos financiamentos obtidos junto das entidades bancárias, foram constituídas pela SICAFI hipotecas a favor destes Bancos, de diversos imóveis que no final de 2022 têm um valor contabilístico de 24.203.998 euros.

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário da SICAFI

Os movimentos no património imobiliário da SICAFI, 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 (Valores em euros)	2022		2021	
	Terrenos	Construções	Terrenos	Construções
Saldo no início do período	17.638.350	53.225.800	4.117.086	29.184.355
Custo de aquisição	8.406.743	31.578.170	4.117.086	29.184.355
Ajustamentos realizados	9.231.607	21.647.630		
Movimentos no ano	-2.787.134	2.032.237	13.521.264	24.041.445
Aquisições e obras	1.011.118	838.290	3.888	1.484.649
Transferência ativos Turistur			4.285.769	912.202
Transferência p/ Construções	(2.548.534)	2.548.534		
Alienações		(1.286.740)		(3.036)
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	(1.249.718)	(67.847)	9.231.607	21.647.630
Saldo no final do período	14.851.216	55.258.037	17.638.350	53.225.800
Custo de aquisição	6.869.327	33.678.254	8.406.743	31.578.170
Ajustamentos realizados	7.981.889	21.579.783	9.231.607	21.647.630
TOTAL	14.851.216	55.258.037	17.638.350	53.225.800

O montante de ativos imobiliários reduziu, no exercício de 2022, em cerca de 754.897 euros, face ao ano anterior (-1,1%), o qual resultou:

- da aquisição de 2 imóveis e dos investimentos na remodelação e modernização do património imobiliário;
- da alienação de 1 imóvel (desinvestimento realizado);
- do registo de ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários.

Os ganhos e perdas registados no ano, resultaram do processo de reavaliação 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.

A 31 de dezembro de 2022, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 24.600 euros, referente a custos de aquisição do imóvel Lagoa, ainda não em carteira. Este montante vai ser incorporado no imóvel, na data de escritura de compra e venda a realizar em 2023.

Nota 15 | Contas de terceiros – Ativo

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

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Devedores por rendas vencidas	71.441	16.280
Outras contas de devedores	183.425	116.328
TOTAL	254.866	132.608

Para fazer face a possíveis situações de recuperabilidade, encontra-se registado, a 31 de dezembro de 2022, na rubrica ajustamentos de dívidas a receber, no passivo, o montante de cerca de 122.119 euros, o qual cobre na íntegra o montante de dívidas consideradas como sendo de cobrança duvidosa, ou com uma antiguidade superior a 30 dias (ver Nota 8 e 11 do presente Anexo).

Nota 16 | Acréscimos e diferimentos – Ativo

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

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Acréscimos de proveitos	23.920	
Outros	23.920	
Despesas com custo diferido	0	1.614
Seguros		1.614
TOTAL	23.920	1.614

O montante apresentado em acréscimos de proveito refere-se na íntegra ao desconto acordado sobre a comissão de gestão de 2022, que será considerado apenas em 2023.

Nota 17 | 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	154.127	134.786
Juros e custos equiparados a liquidar	5.735	3.141
Comissão de gestão	15.500	500
Comissão de depósito	3.915	42
Taxa de supervisão	1.008	985
Imposto de selo	777	22
Imposto municipal sobre imóveis	79.275	66.628
Outros custos a pagar	47.917	63.468
Receitas com proveito diferido	164.571	154.828
Rendas diferidas	164.571	154.828
TOTAL	318.698	289.614

O montante apresentado em receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas pagas pelos arrendatários dos imóveis a título de adiantamento e correspondem, em regra, a um mês de renda.

Nota 18 | Contas de terceiros – Passivo

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

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Comissões e outros encargos a pagar	1.012	0
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	1.012	
Outras contas de credores	111.616	136.218
Credores por fornecimentos e serviços externos	9.960	37.966
Cauções de arrendatários	59.089	61.050
Outros credores	16.500	16.500
Imposto sobre valor acrescentado a pagar	20.780	17.958
Imposto de selo a pagar	4.847	1.596
Imposto sobre o rendimento a pagar	440	1.148
TOTAL	112.628	136.218

Nota 19 | 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	28.543	102.988
Valores Incobráveis	20.971	18.994
Perdas exercícios anteriores	674	50.743
Outras perdas eventuais	6.898	33.251
TOTAL	28.543	102.988

Nota 20 | Juros e custos equiparados

A SICAFI, para o período findo em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, recorreu a financiamentos obtidos, pelo que a rubrica de juros e custos equiparados é apresentada na Demonstração de Resultados com os seguintes valores:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Juros e custos equiparados	93.448	114.000
De financiamentos obtidos	93.448	114.000
TOTAL	93.448	114.000

Nota 21 | 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
Outras, de operações correntes	210.068	1.527
Comissão de intermediação	9.612	
Comissão de gestão	163.000	500
Comissão de depósito	15.402	42
Taxa de supervisão	12.013	985
Comissões bancárias	10.041	
TOTAL	210.068	1.527

O aumento registado, globalmente nas diversas rubricas de comissões em 2022, face a 2021, deve ao início de atividade da SICAFI em 31 de dezembro de 2021, momento em que

começaram a ser registadas/cobradas as comissões de gestão, de depósito e a taxa de supervisão.

Nota 22 | Perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de perdas e ganhos 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 activos imobiliários	1.107.677	213.394
Perdas na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários	1.107.677	213.394
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários	503.372	31.095.402
Ganhos na alienação de activos imobiliários	42.027	63
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	461.345	31.095.339
TOTAL	(604.305)	30.882.008

Durante o ano de 2022, foram registadas pela SICAFI perdas e ganhos 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.

A venda realizada em 2022 originou um resultado positivo para a SICAFI, quando comparado com o valor pelo qual se encontrava registado o imóvel. A mais valia foi de 42.027 euros.

Nota 23 | 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	27.266	1.717
Imposto de selo	27.266	1.717
Outros Impostos	109.220	66.628
Imposto municipal sobre imóveis	88.034	66.628
Outros Imposto	21.186	
TOTAL	136.486	68.345

Nota 24 | 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	
	2021	2020
Fornecimentos e serviços externos	416.267	327.204
Água	18.299	15.326
Electricidade	29.510	33.892
Seguros	15.166	16.854
Telecomunicações	4.529	7.425
Conservação	259.790	114.836
Vigilância e segurança	3.857	2.240
Higiene e limpeza	7.462	8.250
Contencioso e notariado	3.169	2.147
Outros custos prediais	26	83.711
Avaliação de imóveis	59.040	
Auditoria	4.428	
Outros não prediais	10.991	42.523
TOTAL	416.267	327.204

Os custos com fornecimentos e serviços externos, no ano de 2022, ascenderam a 416.267 euros, apresentado um aumento significativo face a 2021. Este aumento é explicado pelos custos incorridos de conservação suportados em 2022.

Nota 25 | Rendimentos de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de rendimentos de ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Rendimentos de activos imobiliários	2.340.836	2.048.705
De arrendamentos	2.340.836	2.048.705
TOTAL	2.340.836	2.048.705

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde, na íntegra, às rendas e penalidades contratuais recebidas pela SICAFI provenientes do arrendamento do seu património imobiliário.

Nota 26 | Proveitos e ganhos eventuais

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 da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Proveitos e ganhos eventuais	7.121	81.995
Ganhos extraordinários		81.958
Ganhos de exercícos anteriores	5.482	34
Outros ganhos eventuais	1.639	3
TOTAL	7.121	81.995

Nota 27 | 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 não ocorreram erro de valorização da SICAFI.

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

Durante o ano de 2022 não ocorreram pagamentos à SICAFI ou a Acionistas com caracter compensatório no decorrer de erros na valorização da SICAFI.

Nota 28 | 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, 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.

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, na SICAFI, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela mesma.

Nota 29 | Outras informações

A SIGNIA celebrou em 16 de dezembro de 2022 com o Novo Banco, um contrato de compra e venda das frações sitas na Avenida Infante D. Henrique, 345 e 345-A, nos Olivais, que se encontravam até essa data em regime de locação financeira, tendo sido incluída a declaração acessória de assunção de responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas, encargos, impostos ou taxas, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) originados até a data referenciada, ainda que venham a ser apresentados ao banco posteriormente.

O Órgão de Gestão da SICAFI atento à clarificação em curso, pelo Novo Banco, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira da aplicação da taxa agravada de IMI a imóveis na titularidade indireta do Novo Banco, prevista na alínea b) do n.º 4 do artigo 112.º do CIMI e ao facto de em dezembro de 2021 o banco ter constituído uma provisão para essa contingência, "*... com um risco mais provável que não de ocorrer um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos...*", entendeu nesta fase não registar qualquer responsabilidade para pagamento adicional de IMI relativamente ao exercício de 2021.

Nota 30 | 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

Conselho de Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

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 da Signia, Sicafi Especial, S.A. (o OIC), gerido por Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 71.884.380 euros e um total de capital do fundo de 38.765.753 euros, incluindo um resultado líquido de 881.470 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativos 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 da Signia, Sicafi Especial, S.A., 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 organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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



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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

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



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, republicada pelo Decreto-Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 3 de março de 2023

Tocha, Chaves & Associados, SROC, Lda.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas n.º 181
representada por:



Paulo Dinis Delgado Chaves - ROC n.º 1085
Registado na CMVM com o n.º 20160697