



SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Relatório e Contas 2023



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

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	3
2. SUMÁRIO EXECUTIVO	5
3. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E DE MERCADO	6
3.1. Global	6
3.2. Portugal	10
3.3. Mercado de Investimento Imobiliário	14
3.4. Fundos de Investimento Imobiliário	32
4. ATIVIDADE DA SIC EM 2023	34
4.1. Estratégia da SIC em 2023	34
4.2. Evolução da Composição da Carteira	34
4.3. Evolução do Capital da SIC	36
4.4. Evolução dos Resultados	37
4.5. Gestão Imobiliária e Comercial	38
5. GESTÃO DO RISCO	39
6. LIMITES PREVISTOS NO REGULAMENTO DE GESTÃO	41
7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE	41
8. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	42
9. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	43
10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO	44

RELATÓRIO DE GESTÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

1. APRESENTAÇÃO

A Signia - SIC Imobiliária Fechada, S.A., adiante designada por SIGNIA ou SIC, é uma Sociedade de Investimento Coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como Organismo de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário de subscrição particular, 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 constituição como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima previamente existente denominada Signia - Gestão Imobiliária, S.A..

A conversão em Sociedade de Investimento Coletivo (SIC) foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 29 de dezembro de 2021, tendo iniciado a sua atividade em 31 de dezembro de 2021, com a denominação de Signia, SICAFI Especial, S.A..

Em 2023, em consequência da entrada em vigor do RGA, foi realizada a alteração da denominação pela qual era inicialmente denominada, para Signia - SIC Imobiliária Fechada, S.A.. 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. A SIC constituiu-se com um capital social inicial de 2.750.000 euros, representado por 2.750.000 ações.

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

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

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.

A SIGNIA rege-se pelo novo Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, o qual veio substituir o anterior regime jurídico aplicável, dito

Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), e pela regulamentação emitida pela Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários.

Com o RGA, adotou-se em Portugal um quadro regulatório comum aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC), regulando-se de forma unitária as matérias que estavam dispersas pelo RGOIC e pelo Regime Jurídico do Capital de Risco, Empreendedorismo Social e Investimento especializado (RJGRESIE), promovendo ainda um alinhamento do direito nacional com o direito da União Europeia.

Em cumprimento do disposto nos artigos 92.º e 93.º do RGA, apresenta-se o Relatório e Contas relativo à atividade da SIGNIA do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Acionistas, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessarem pela informação formar um juízo fundamentado sobre a SIC, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

No decurso do ano, a SIGNIA prosseguiu a sua atividade, analisando diversas oportunidades de investimento e desinvestimento, devidamente enquadradas na estratégia global definida, optando, apenas, por concretizar a alienação do imóvel localizado na Avenida Vasco da Gama 12A, em Lisboa.

No final de 2023, a SIGNIA detinha um ativo imobiliário (terrenos e construções) de 68.847.920 euros e um ativo total de 71.792.358 euros.

Em 31 de dezembro de 2023, o capital da SIGNIA ascendia a 40.482.428 euros e um valor líquido da ação de 14,7209 euros.

A atividade da SIGNIA durante o exercício foi positiva, sendo que os seus proveitos totalizaram 3.570.307 euros (2.874.209 euros em 2022), dos quais 2.606.684 euros relativos a rendimentos de ativos imobiliários (rendas) e 891.574 euros a ganhos em operações com ativos imobiliários.

Em 2023, os custos, ascenderam a 1.853.632 euros (1.992.739 euros em 2022), incluindo 596.328 euros de perdas em operações com ativos imobiliários.

A boa performance da SIGNIA, em 2023 traduziu-se num resultado líquido do exercício de 1.716.675 euros, a que corresponde uma rentabilidade anual positiva de 4,44%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 SIC, 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 MACROECONÓMICO E DE MERCADO

3.1. Global

Num ano em que a situação geopolítica internacional se agravou, resultado da infindável guerra na Ucrânia, do conflito Israel-Hamas e das tensões no Mar Vermelho, a economia mundial revelou-se inesperadamente resiliente.

Com efeito, se no início do ano a queda acentuada da atividade económica parecia inevitável, num contexto de declínio dos rendimentos reais e de um aperto generalizado da política monetária, o certo é que a redução, mais rápida do que o esperado, das pressões inflacionistas ajudaram a mitigar os efeitos sobre as famílias e, conseqüentemente, a inverter, no final de 2023, a trajetória descendente da economia – Tabela 3.1.

Tabela 3.1 – Crescimento da Economia Mundial (%)

	2021	2022	2023 ^e	2024 ^p	2025 ^p
Mundo	6	3,5	3,1	3,1	3,2
Economias Avançadas	5,2	2,6	1,6	1,5	1,8
EUA	5,7	1,9	2,5	2,1	1,7
Zona Euro	5,2	3,4	0,5	0,9	1,7
Alemanha	2,6	1,8	-0,3	0,5	1,6
França	6,8	2,5	0,8	1,0	1,7
Itália	6,7	3,7	0,7	0,7	1,1
Espanha	5,1	5,8	2,4	1,5	2,1
Japão	1,7	1,0	1,9	0,9	0,8
Reino Unido	7,4	4,3	0,5	0,6	1,6
Canadá	4,5	3,8	1,1	1,4	2,3
M. Emerg. e E. Desenv.	6,6	4,1	4,1	4,1	4,2
China	8,1	3,0	5,2	4,6	4,1
Índia	8,7	7,2	6,7	6,5	6,5

Fonte: OCDE, World Economic Outlook, janeiro de 2024.

Nota: e - Estimativa; p - Previsão.

Depois de um crescimento da economia mundial de 3,5% em 2022, registou-se um ligeiro abrandamento para 3,1% em 2023. Ainda assim, as denominadas economias avançadas registaram um abrandamento mais acentuado do que o resto do mundo, com o crescimento a cair 1 ponto percentual em 2023, para uns modestos 1,6%.

Esse abrandamento foi particularmente severo na Zona Euro que, depois de crescer 3,4% em 2022, registou um crescimento de apenas 0,5% em 2023, refletindo a importância

relativa do financiamento bancário e os contínuos efeitos adversos do choque dos preços da energia.

Em sentido inverso, destaca-se o comportamento dinâmico dos EUA, ajudado pelos fortes gastos dos consumidores, com as famílias a continuarem a reduzir o excesso de poupanças acumuladas desde o início da pandemia.

As economias dos mercados emergentes continuaram, globalmente, a crescer a um ritmo sólido, apesar das condições financeiras mais restritivas, refletindo os benefícios de melhores políticas macroeconómicas, do forte investimento em infraestruturas em muitos países, incluindo a Índia, e de ganhos constantes de emprego. A reabertura da economia no início do ano também ajudou a recuperar a atividade na China, embora a redução do consumo e a contração contínua no sector imobiliário estejam a pesar sobre a procura interna.

Depois da inflação ter atingido máximos dos últimos 40 anos em países como a Alemanha, Reino Unido e Estados Unidos, o ano de 2023 foi marcado por uma redução significativa das pressões inflacionistas – Tabela 3.2.

Tabela 3.2 – Taxa de Inflação (%)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ^P	2025 ^P
Euro Área (17)	1,19	0,26	2,56	8,39	5,42	2,57	2,16
G20	3,10	2,76	3,87	7,89	6,27	6,58	3,78
Estados Unidos	1,44	1,07	4,16	6,48	3,74	2,17	2,00
Alemanha	1,35	0,37	3,21	8,67	6,03	2,59	2,01
Reino Unido	1,78	0,88	2,58	9,05	7,30	2,84	2,40
Japão	0,45	0,01	-0,26	2,51	3,25	2,60	2,05

Fonte: OCDE, *Economic Outlook, Interim Report, Fevereiro de 2024*.

Nota: p - Previsão.

Saliente-se ainda que a pressão sobre os preços na componente de bens caiu de forma mais acentuada do que na componente de serviços. Enquanto a inflação na componente de bens diminuiu para níveis baixos na maioria dos países, ajudada pela queda dos preços da energia e pela redução gradual dos estrangulamentos na cadeia de abastecimento face ao pico registado em 2021-2022, a inflação na componente de serviços revelou-se geralmente mais rígida, diminuindo de forma menos acentuada.

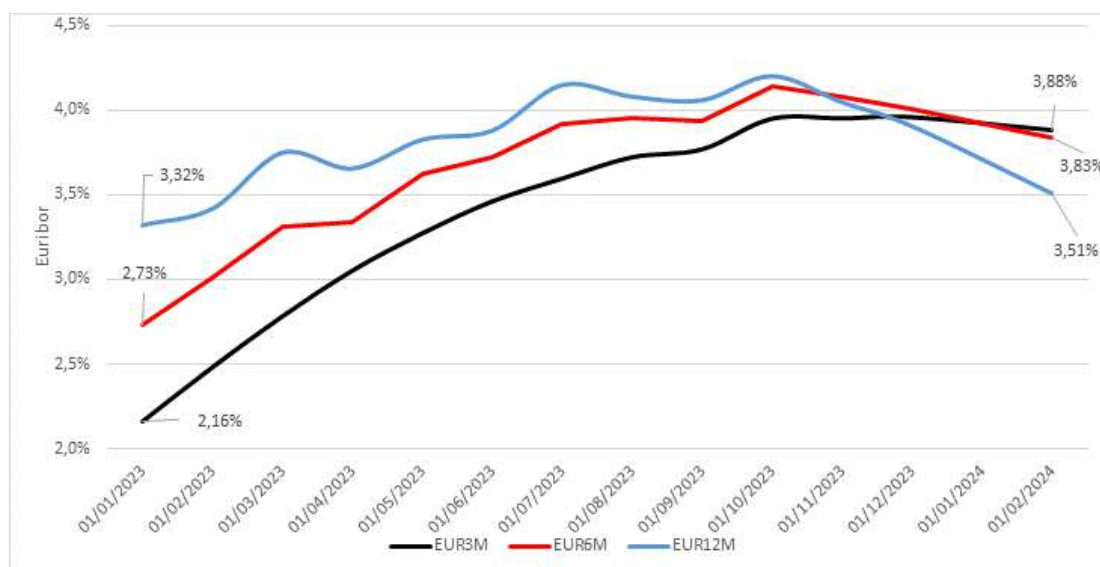
Em alguns países, a inflação global anual já caiu para valores em linha (ou abaixo) das metas oficiais, embora tal não tenha acontecido com a inflação subjacente, enquanto em outros, incluindo os Estados Unidos, as variações mensais de preços observadas no final de 2023 são consistentes com a meta de inflação.

Indissociável do sucesso observado no combate às pressões inflacionistas, esteve o comportamento das autoridades monetárias das principais economias mundiais que adotaram políticas monetárias muito restritivas.

Com efeito, nos EUA o valor alvo dos *Fed Funds* subiu do intervalo 0%-0,25% em março de 2022 para o intervalo 5,25%-5,50% em dezembro de 2023, enquanto na Zona Euro o BCE subiu a taxa de referência das operações de refinanciamento de 0,5%, em julho de 2022, para 4,5% em final de 2023.

Estas subidas das taxas diretoras tiveram reflexo nas taxas de juro do mercado monetário interbancário (MMI). A título de exemplo, a EUR3M que, no dia 1 de janeiro, era de 2,16%, situava-se no final de 2023 nos 3,88% - Figura 3.1.

Figura 3.1 – Euribor



Fontes: <https://www.euribor-rates.eu/>

Relativamente às perspetivas económicas para 2024 e 2025, e de acordo com as previsões da OCDE, é expectável uma manutenção do nível de crescimento económico global em valores ligeiramente acima dos 3% - Tabela 3.1.

Ainda assim, as trajetórias de crescimento dos diferentes países deverão ser distintas. Por um lado, as economias emergentes e em desenvolvimento deverão crescer em valores próximos dos 4,1%-4,2% e as economias mais desenvolvidas crescerão a um ritmo mais moderado (1,5%-1,8%). Por outro lado, a Zona Euro deverá crescer em 2024 claramente abaixo dos EUA (0,9% face a 2,1%), podendo atingir crescimento semelhante aos EUA

(1,7%) apenas em 2025, ainda assim bem abaixo dos crescimentos da China e Índia (acima de 4% e 6%, respetivamente).

Quanto às perspetivas sobre evolução dos preços, a OCDE aponta para uma progressiva convergência da mesma para níveis compatíveis com os objetivos de inflação das autoridades monetárias.

Contudo, importa salientar que alguns dos fatores que contribuíram para a desinflação ao longo do último ano, tais como as melhorias observadas na cadeia de abastecimento e a queda dos preços das matérias-primas, estão agora a dissipar-se ou a inverter-se. Outros fatores são vulneráveis a desenvolvimentos geopolíticos, fenómenos meteorológicos extremos ou outros choques exógenos. Com a inflação subjacente ainda acima da meta na maioria dos países e o crescimento dos custos unitários do trabalho permanecendo geralmente acima dos níveis compatíveis com os objetivos de inflação a médio prazo, poderá ser prematuro garantir que o episódio inflacionista que começou em 2021 terminará em 2025.

Essa incerteza é reforçada por um quadro geopolítico de enorme imprevisibilidade que poderá conduzir a um regresso a um cenário não desejado de estagflação. A este propósito destacam-se os seguintes riscos de curto prazo: a) alastramento do conflito no Médio Oriente, com o agravamento dos bloqueios à circulação no Mar Vermelho e consequente efeito na cadeia de abastecimento; b) manutenção da inflação em níveis acima do desejado, que poderá exigir a manutenção por um período mais alargado das políticas monetárias restritivas; c) escalada na guerra da Ucrânia, com efeitos negativos no setor energético e alimentar; d) alterações na política norte-americana, em prejuízo do comércio livre e do apoio ao povo ucraniano; e) ajustamentos repentinos nos mercados financeiros, em resposta a níveis de inflação acima do esperado, que poderão deteriorar as condições de financiamento das economias em desenvolvimento e dos mercados emergentes; f) fenómenos climatéricos extremos.

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.

3.2. Portugal

Depois de ter registado uma subida de 6,8% em 2022, o PIB português terá registado uma subida de apenas 2,1% em 2023, valor ainda assim, acima do observado para a Zona Euro – Tabela 3.3.

Tabela 3.3 – Cenário Macroeconómico 2022 – 2025 (Portugal)

	2022	2023 ^e	2024 ^p			2025 ^p		
	Real	BdP ou MF	CE	BdP	CFP	CE	BdP	CFP
PIB e componentes da despesa (tcr, %)								
PIB	6,8	2,1	1,3	1,2	1,6	1,8	2,2	1,8
Consumo privado	5,6	1,0	1,1	1,0	1,2	1,7	1,7	1,5
Consumo público	1,4	1,1	2,3	1,0	1,1	1,7	0,9	1,1
Investimento (FBCF)	3,0	0,9	3,6	2,4	3,7	3,8	5,2	4,7
Exportações de bens e serviços	17,4	4,3	1,7	2,4	2,5	2,1	4,0	2,9
Importações de bens e serviços	11,1	1,3	2,8	2,8	2,9	2,8	4,1	3,4
Contributos para crescimento do PIB (p.p.)								
Procura interna	4,4	1,0	0,8	-	1,8	2,1	-	2,0
Procura externa líquida	2,4	1,1	0,5	-	-0,2	-0,3	-	-0,2
Evolução dos preços (taxa de variação, %)								
IHPC	8,1	5,3	3,2	2,9	2,8	2,4	2,0	2,2
Evolução do mercado de trabalho								
Emprego (ótica de Contas Nacionais) (tv, %)	1,5	0,8	0,6	0,1	0,3	0,6	0,3	0,1
Taxa de desemprego (% da população ativa)	6,0	6,5	6,5	7,1	6,3	6,4	7,3	6,2
Contas Públicas (em % do PIB)								
Saldo Orçamental do SPA	-0,4	0,8	0,1	0,1	0,8	0,0	0,2	0,6
Dívida Pública do SPA	112,4	98,7	100,3	96,8	100,3	97,2	92,3	96,5
Saldo das balanças corrente (em % do PIB)								
Saldo da balança corrente	-1,3	3,0	1,1	3,5	1,0	0,8	3,7	0,7

Fontes: Comissão Europeia [CE] - European Economic Forecast Autumn, 15/11/2023; Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, 04/10/2023; Conselho de Finanças Públicas [CFP] - Perspétivas Económicas e Orçamentais, 21/09/2023.

Nota: e - estimativa; p - previsão; tcr - taxa de crescimento real; tv - taxa de variação.

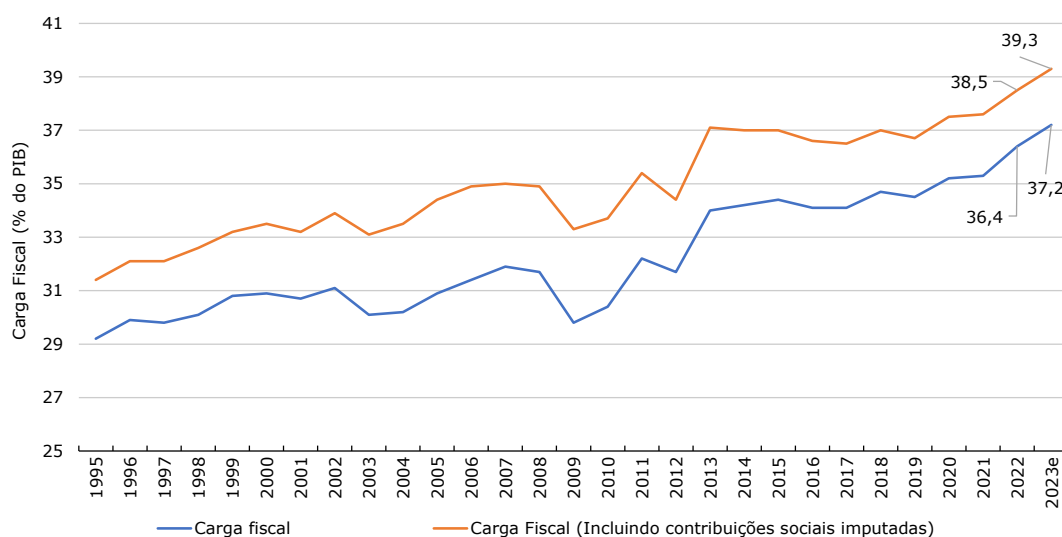
O crescimento económico registado em 2023 resultou da dinâmica das exportações de bens e serviços (+4,3%), fortemente impulsionadas pela recuperação do setor do turismo para níveis de atividade equivalentes aos observados antes da pandemia.

O Consumo privado registou um forte abrandamento, descendo para 1,0% face aos 5,6% observados em 2022, enquanto a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) terá caído de 3,0% em 2022 para 0,9% em 2023.

O crescimento da atividade económica, com efeitos nas receitas fiscais e contributivas, conduziu a uma melhoria da situação orçamental, com o saldo das contas públicas a situar-se em 2023 em valores positivos próximos dos 0,8% do PIB (-0,4% em 2022 e -4,3% em

2021), enquanto o rácio de dívida pública em percentagem do PIB reduziu-se para os 98,7% em 2023 (112,4% em 2022 e 125,5% em 2021).

Figura 3.2 – Carga Fiscal 1995-2023 (Portugal)



Fontes: Instituto Nacional de Estatística (INE)

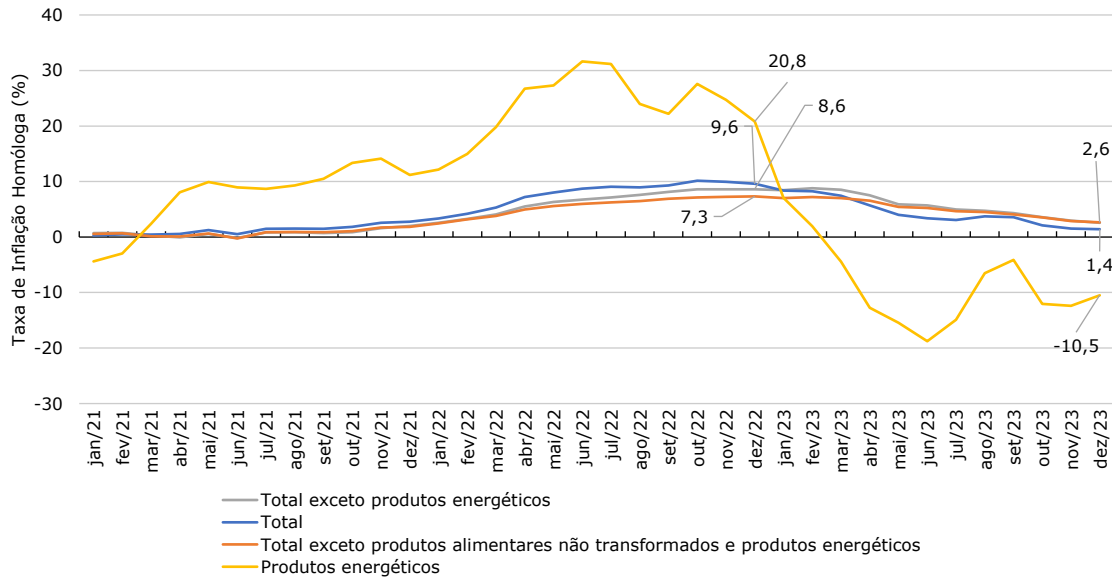
Nota: e - Estimativa

Refira-se que a melhoria das contas públicas esteve associada a um novo agravamento da carga fiscal. De acordo com os dados disponíveis, a carga fiscal terá subido de 36,4% para um máximo de 37,2% em 2023 (incluindo as contribuições sociais, a carga fiscal subiu de 38,5% em 2022 para 39,3% em 2023).

No que respeita aos preços, e de acordo com o INE, a taxa de inflação média anual (IHPC) ter-se-á situado nos 5,3% em 2023, claramente abaixo dos 8,1% registados em 2022, mas ainda assim acima do objetivo de inflação de longo prazo definido pelo BCE (2%).

A evolução favorável da inflação em 2023 é visível quando se analisa a inflação homóloga ao longo de 2023. A título de exemplo, a inflação homóloga total caiu de 9,6% em dezembro de 2022 para uns modestos 1,4% em 2023, fortemente impulsionada pela queda da inflação na componente de produtos energéticos de 20,8% para -10,5% em igual período – Figura 3.3.

Figura 3.3 – Taxa de Inflação Homóloga 2021 e 2023 (Portugal)



Fontes: Instituto Nacional de Estatística (INE)

Num contexto de inflação historicamente elevado, o poder de compra dos portugueses situava-se em final de 2023, abaixo do observado no início de 2022. Por exemplo, tendo por base a remuneração base mensal, a perda de poder de compra no período referido terá sido de aproximadamente 5,4% – Tabela 3.4.

Tabela 3.4 – Evolução do Poder de Compra em Portugal

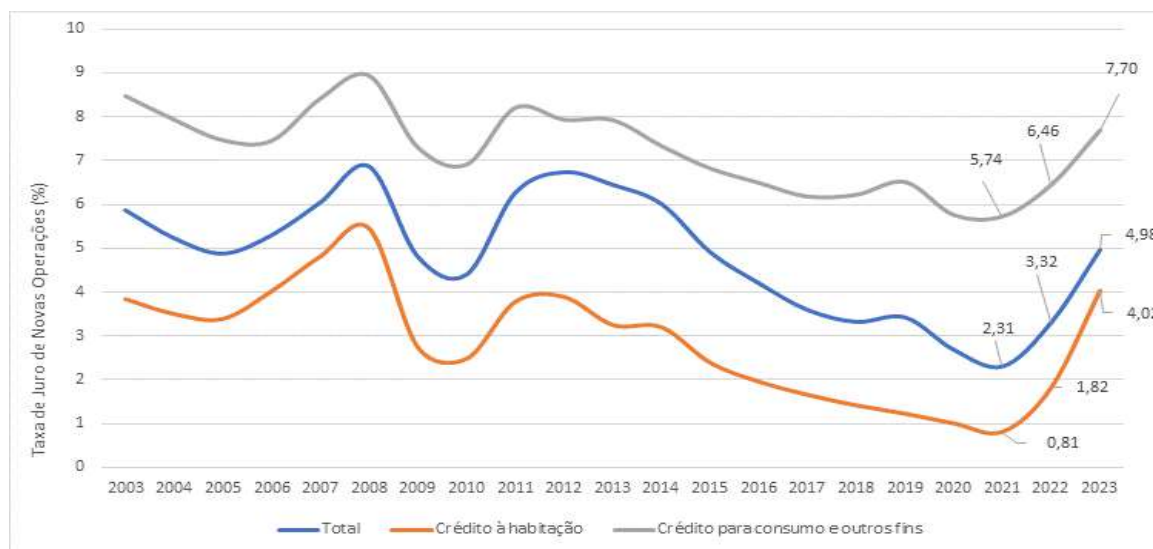
	Número de meses decorridos desde 1 de janeiro de 2022								
	0**	3	6	9	12	15	18	21	24
Salário Mínimo	100,0	97,2	93,4	92,6	91,5	97,4	97,3	96,3	97,2
Remuneração de Base Mensal*	100,0	97,2	93,4	92,6	91,5	94,9	94,7	93,8	94,6

Fonte: Pordata, BdP e cálculos Próprios

Nota: * Montante ilíquido (antes da dedução de quaisquer descontos) em dinheiro e/ou géneros, pago com carácter regular e garantido ao trabalhador no período de referência e correspondente ao período normal de trabalho; ** Data de referência para a contagem do nº de meses (1 de janeiro de 2022)

Adicionalmente, em resultado da subida das taxas de referência de mercado, as taxas de juro médias das novas operações de crédito voltaram a subir em 2023, atingindo máximos dos últimos 15 anos no crédito à habitação – Figura 3.4.

Figura 3.4 – Evolução da Média das Taxas de Juro das Novas Operações das Crédito



Fonte: BdP

No mercado de trabalho, como resultado do abrandamento económico, a taxa de desemprego subiu de 6% em 2020 para os 6,5% em 2023, o que, associado ao contexto geopolítico internacional difícil, à perda de poder de compra e à subida das taxas de juro, terá contribuído negativamente para a confiança dos consumidores e empresários, cujos indicadores mantiveram em 2023 a trajetória descendente iniciada em meados de 2022 – Tabela 3.5.

Tabela 3.5 – Portugal: Indicadores de Confiança

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	7/23	8/23	9/23	10/23	11/23	12/23
Ind. de Atividade Económica (M3M)*	1,6	-0,4	1,2	0,8	1,0	-0,3	0,2	0,7	1,0	-
Ind. Coincidente de Atividade Económica (VH)**	5,1	4,1	3,7	3,7	3,6	3,5	3,2	2,9	2,6	2,9
Ind. de Clima Económico (SER/M3M)*	1,6	1,3	1,9	1,8	1,5	1,5	1,3	1,0	1,0	1,2
Ind. de Sentimento Económico (SRE)***	102,6	97,3	100,9	100,5	100,6	97,0	95,7	94,5	95,9	96,3
Ind. Confiança Indústria Transformadora (VE/M3M)*	-5,3	-8,4	-3,2	-6,4	-7,8	-9,0	-9,7	-10,8	-10,8	-11,0
Ind. de Confiança na Construção (VE/M3M)*	-4,8	-5,8	-3,9	0,9	1,3	0,5	-1,3	-2,7	-2,9	-3,6
Ind. de Confiança no Comércio (VE)*	4,8	0,5	1,3	2,9	3,3	3,6	2,8	1,4	-0,4	-0,6

Fonte: *INE **BdP ***CEEC

Nota: M3M – Média Móvel 3 Meses; VH – Variação Homóloga; SRE – Saldo de Respostas Extremas; VE – Variação Efetiva

Relativamente ao futuro próximo, as previsões apontam para um crescimento da economia portuguesa pouco acima de 1% em 2024 e próximo dos 2% em 2025, num contexto de redução da inflação para valores abaixo dos 2%.

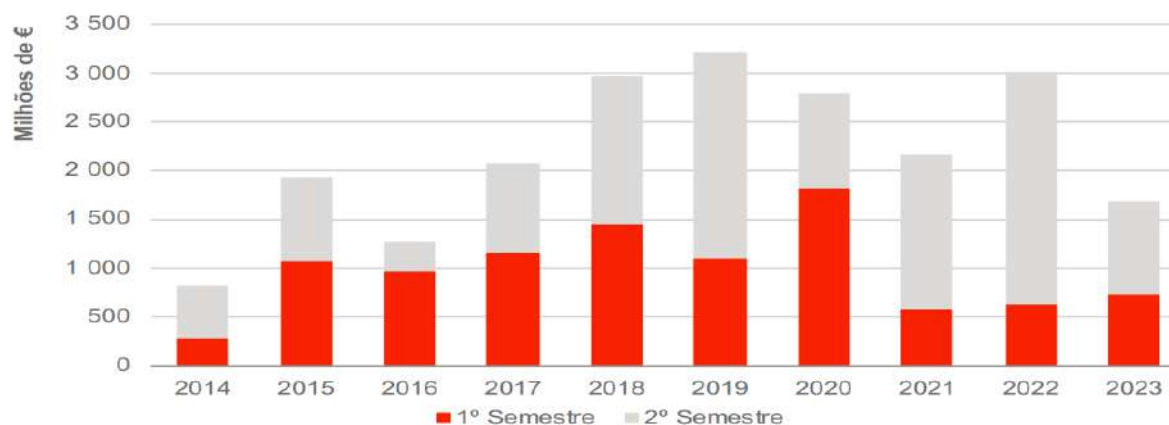
Por outro lado, a trajetória de redução da dívida pública deverá manter-se, sendo expectável que em final de 2025 se situe, de acordo com o BdP, em valores abaixo dos 93% do PIB, enquanto no mercado de trabalho, espera-se um agravamento ligeiro do desemprego para valores próximos dos 7,3%.

Importa recordar que a evolução da economia portuguesa, como pequena economia aberta que é, estará fortemente condicionada pela conjuntura externa internacional. Contudo, e num ano de eleições, a criação de um quadro político estável terá um papel relevante na performance da economia, tanto mais que a aplicação dos fundos europeus (*i.e.*, Plano de Recuperação e Resiliência e Portugal 2030) pode ficar irremediavelmente comprometida caso isso não venha a ocorrer.

3.3. Mercado de Investimento Imobiliário

O balanço anual do mercado imobiliário português é marcado pela perda de dinâmica em setores chave como o investimento em ativos comerciais, a ocupação de escritórios e a venda de habitação. Segundo a Jones Lang LaSalle – Sociedade de Mediação Imobiliária S.A. (JLL), os números apurados, para 2023, apontam quebras anuais de cerca de 50% nas transações de investimento, situadas em 1.700 milhões de euros; de 60% na absorção de escritórios em Lisboa, que totalizou 103.000 m² de área ocupada pelas empresas; e de 12% no volume de vendas residenciais, o qual se estima em 28.000 milhões de euros.

Figura 3.5 – Evolução do volume total em investimento imobiliário comercial



Fonte: Cushman & Wakefield

Pese embora o ponto de comparação de 2022 em qualquer destes setores ser o mais elevado desde que há registo, tais desempenhos refletiram, sobretudo, o impacto de um contexto global adverso, com a persistência de um conflito armado na Europa e no Médio Oriente, economias em abrandamento, um risco generalizado de instabilidade política, inflação ainda pouco controlada e taxas de juro em níveis elevados.

Adicionalmente, em Portugal, viveu-se um período de incerteza que adveio da situação política e, com especial impacto para este setor, do pacote de medidas para a habitação.

A falta de oferta – transversal a todos os segmentos – continuou a ser um dos fatores de maior impacto no mercado português, onde os preços e as rendas sustentam trajetórias de subida em contexto de arrefecimento económico e perda de dinâmica transacional.

Relativamente ao mercado imobiliário de investimento comercial, em 2023, foram concretizadas 95 operações, com o ano a ser caracterizado por uma maior prevalência de transações de menor dimensão, com o valor médio a reduzir-se para os 18 milhões de euros.

Dada a menor disponibilidade do capital estrangeiro, os investidores domésticos, aumentaram a sua quota de mercado para 33% do volume total investido.

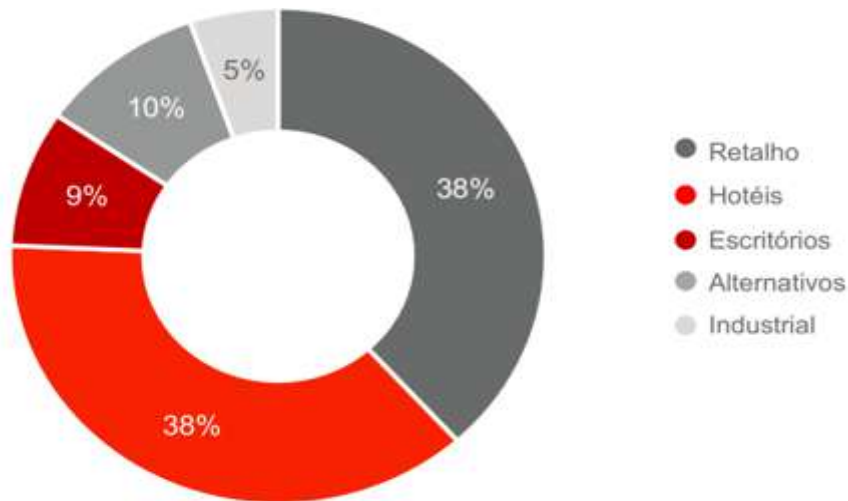
A alocação de capital, por setor, demonstrou maior interesse dos investidores nos setores de hotelaria e do retalho, no qual cada um agregou 38% do volume total investido. Na hotelaria, o total de 630 milhões de euros foi particularmente influenciado pela compra pela Arrow do portfólio Dom Pedro à Saviotti por 250 milhões de euros. No retalho, entre um total de 650 milhões de euros investidos, as duas maiores transações corresponderam à aquisição pela LCN Capital Partners à TREI do projeto Amália (um portfólio de 50 supermercados Pingo Doce e Continente) por um valor acima de 140 milhões de euros e à compra pelo First Retail Partners, um novo Fundo da Partners Group a ser gerido pela Mitiska REIM, de um portfólio de 5 *retail parks* por um montante a rondar os 100 milhões de euros.

Seguiram-se os chamados ativos alternativos (Saúde, Residências Sénior e de Estudantes, *Data Centers*), responsáveis por 10% do total investido, onde se inclui a compra pela Live Nation da Ritmos & Blues, incluindo o espaço de eventos Altice Arena, por um valor na ordem dos 50 milhões de euros.

Por seu lado, o setor de escritórios atraiu somente 9% do valor total investido, com 150 milhões de euros, tendo-se destacado a aquisição pelo BNP Paribas REIM do edifício Pier III à Períptero por cerca de 30 milhões de euros.

Finalmente, o mercado de indústria e logística representou apenas 5% do valor total investido, com predomínio da aquisição pela Corum Asset Management ao Grupo Vila Nova do edifício Logifam em Vila Nova de Famalicão por um valor acima de 26 milhões de euros.

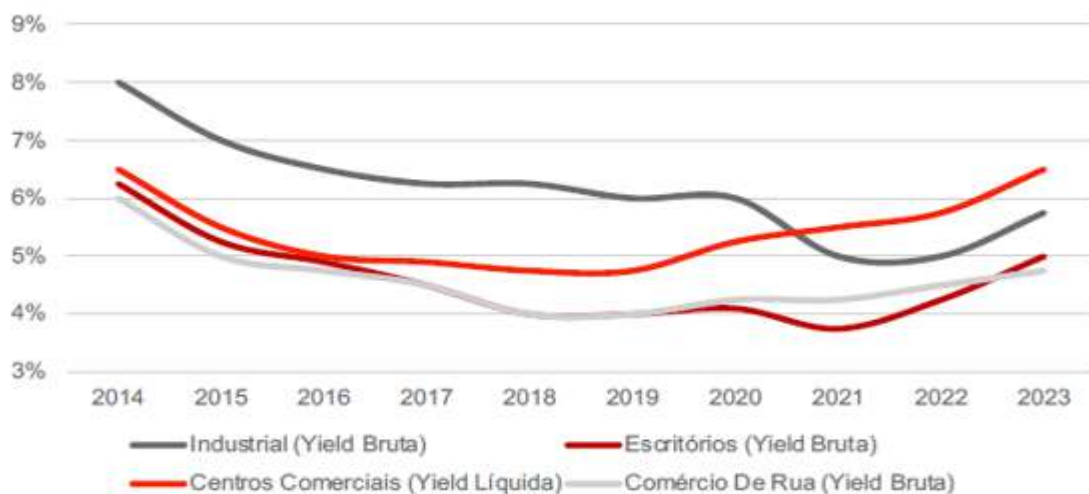
Figura 3.6 – Investimento em imobiliário comercial por setor



Fonte: Cushman & Wakefield, LPI

O atual contexto económico internacional contribuiu para aumentos homólogos das *yields prime* dos principais setores do mercado imobiliário comercial, tendo havido ao longo de 2023 correções entre os 25 e os 75 pontos base.

Figura 3.7 – Yields Prime



Fonte: Cushman & Wakefield

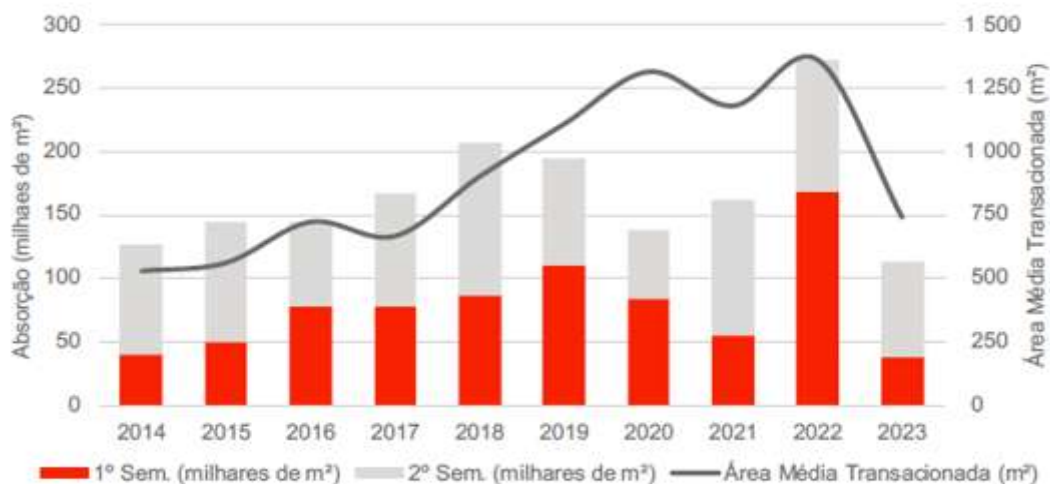
Numa perspetiva futura, as estimativas atuais refletem a expectativa de retoma gradual generalizada do investimento em imobiliário comercial, na segunda metade de 2024, com o volume associado a diferentes transações atualmente em diversas fases de negociação, e com conclusão prevista para este ano, na ordem dos 1.800 milhões de euros - o que refletirá um crescimento homólogo de 7%.

Em termos de distribuição por classes de ativos, estima-se uma recuperação significativa do setor de escritórios, agregando 47% do volume total, seguido da hotelaria com 27%. A este valor previsto poderão ainda crescer 1.100 milhões de euros em transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), assim como as usuais operações *off-market*.

Desta forma, apesar de as *yields* de referência de mercado poderem ainda sofrer alguma correção em alta durante o início do ano, no final de 2024 deve registar-se uma estabilidade homóloga, possivelmente com redução de *yields* e, conseqüente, aumento de valor dos ativos imobiliários.

No segmento dos escritórios da Grande Lisboa, o ano de 2023, foi caracterizado por uma quebra homóloga de 59% da ocupação no mercado de escritórios da Grande Lisboa, tendo sido transacionados 112.500 m² - o valor mais baixo da última década. Para esta evolução contribuiu, por um lado, o máximo histórico atingido no ano anterior (2022 registou uma dinâmica assinalável, tendo sido colocados cerca de 272.000 m²) e, por outro, o abrandamento (ou adiamento) da procura por influência da atual conjuntura económica, mas também o impacto do trabalho híbrido na ocupação de espaços de escritórios.

Figura 3.8 – Absorção por semestre e área média transacionada – Grande Lisboa

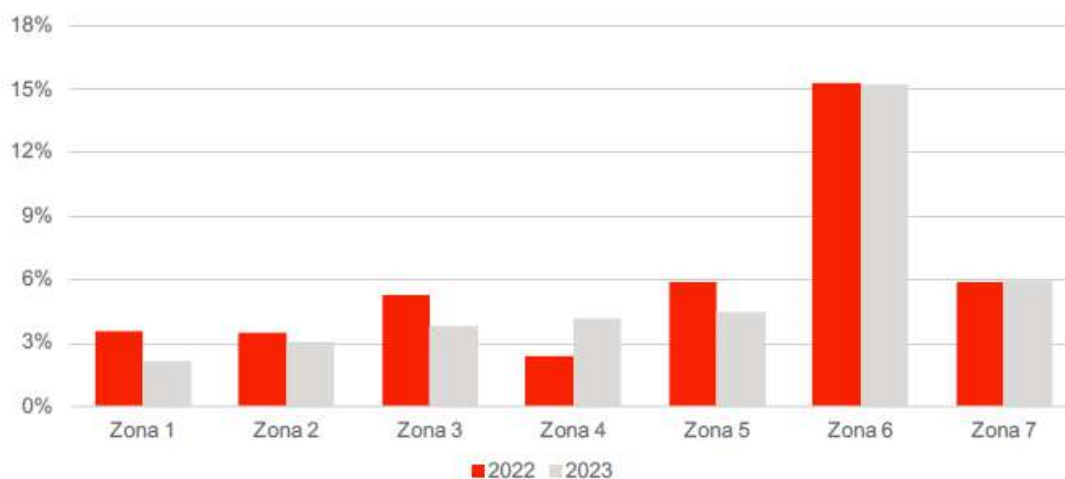


Fonte: Cushman & Wakefield, LPI

Entre as principais transações do ano incluem-se no Corredor Oeste (zona 6) a ocupação integral dos 5.680 m² do edifício The Office pelo grupo Lusíadas; no Parque das Nações (zona 5) os arrendamentos pela Emma – The Sleep Company de 4.600 m² no edifício Lumnia do Exeo Office Campus e pela Intelcia de 3.860 m² no edifício Espace; e, nas Novas Zonas de Escritórios (zona 3), a ocupação pelo Hospital da Luz dos 4.130 m² da Torre H nas Torres de Lisboa. Estas três zonas agregaram individualmente acima de 20% da procura total, com o setor de *TMT's & Utilities* a representar um quarto da absorção.

A taxa de desocupação registou uma correção, reduzindo 0,6 pontos percentuais (p.p.), para os 6,3%. Por outro lado, a atividade de promoção continua a procurar colmatar a escassez de oferta de qualidade, tendo sido concluídos 36.000 m², dos quais apenas 21% se encontram ainda disponíveis para arrendamento. O volume de oferta futura mantém-se elevado, com a oferta futura prevista para os próximos 3 anos a contabilizar 392.200 m². A larga maioria (276.300 m²) encontra-se em construção, tendo 44% da área ocupação assegurada.

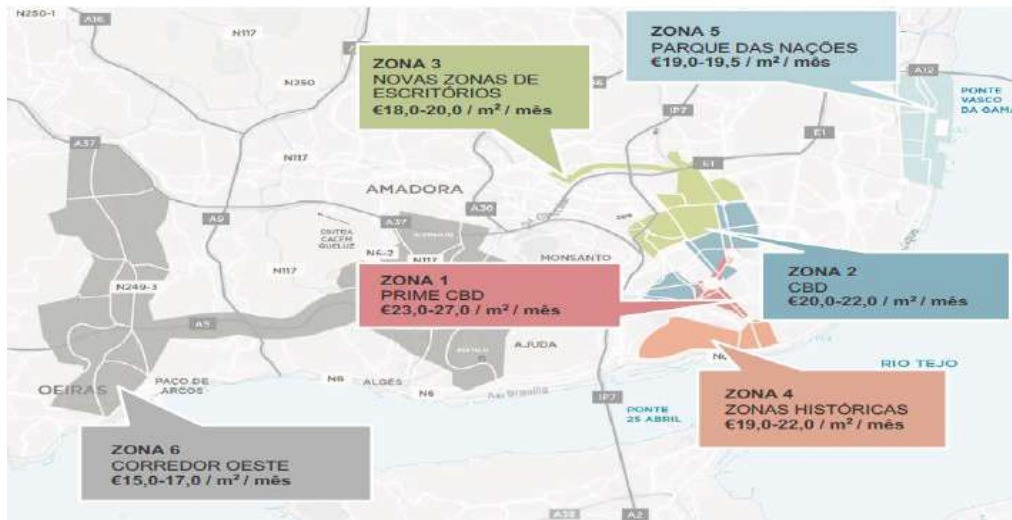
Figura 3.9 – Taxa de desocupação por Zona – Grande Lisboa



Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar do menor dinamismo do mercado escritórios, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um aumento homólogo de 1€/m²/mês dos valores brutos de arrendamento na maioria das zonas da Grande Lisboa.

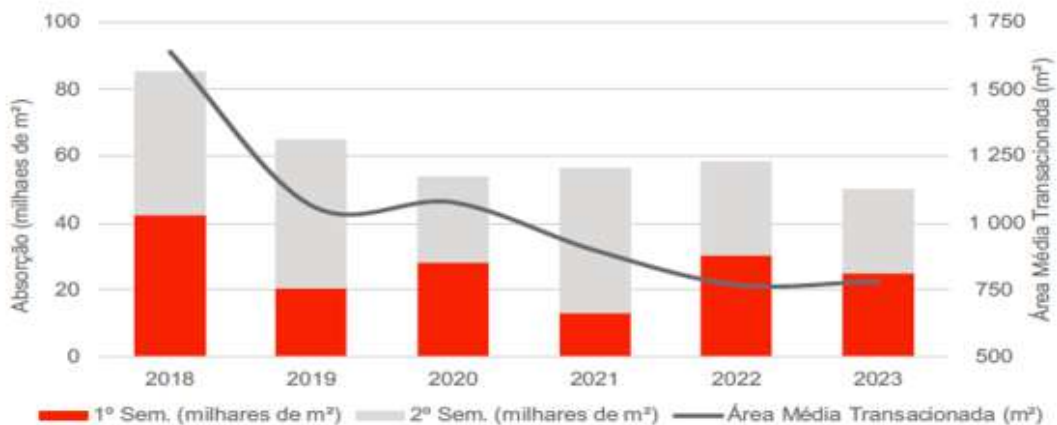
Figura 3.10 – Rendas Prime por Zona – Grande Lisboa



Fonte: Cushman & Wakefield

O mercado de escritórios do Grande Porto demonstrou uma maior resiliência, tendo registado uma quebra homóloga da absorção de 14%, num volume total de 50.050 m². O maior negócio correspondeu à ocupação integral dos 7.820 m² do Boavista Office Center (BOC) pelo operador nacional de *flex offices* LACS, o qual contribuiu para que o CBD Boavista (Zona 1) tenha sido a zona mais ativa, agregando um terço da ocupação. Seguiram-se dois pré-arrendamentos por entidades confidenciais, nomeadamente de 5.650 m² no projeto ICON Offices e de 4.300 m² no Lionesa Business Hub. Por seu lado, os setores de Outros Serviços e *TMT's & Utilities* agregaram cerca de 30% da absorção individualmente.

Figura 3.11 – Absorção por semestre e área média transacionada – Grande Porto

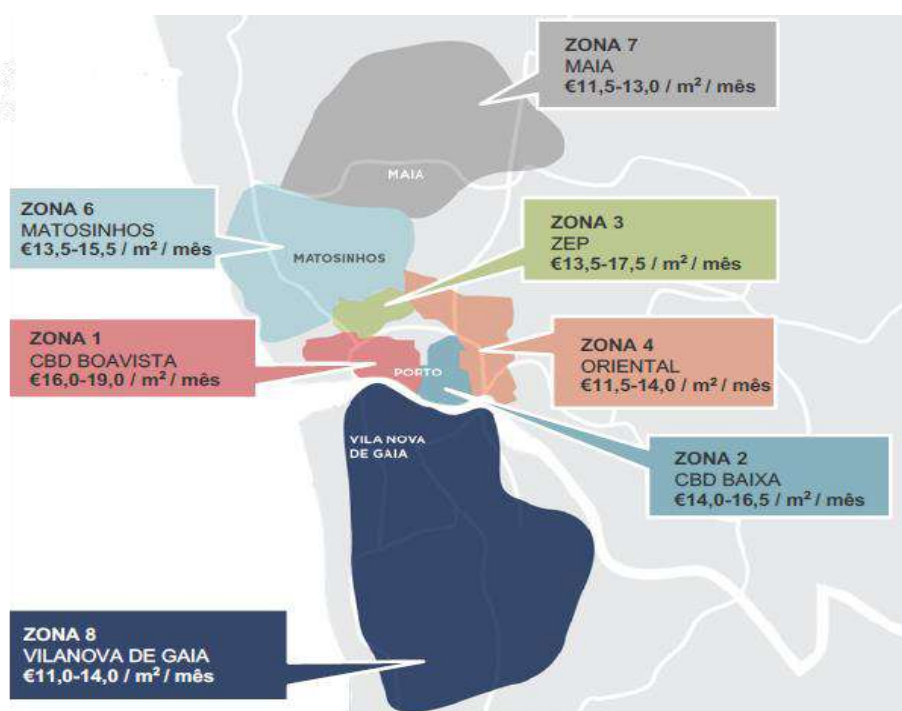


Fonte: Cushman & Wakefield, LPI

Nesta região, a taxa de desocupação aumentou em 0,8% p.p., para os 9,1%, para o qual contribuiu a conclusão de alguns edifícios, no final do ano, os quais contaram ainda como área devoluta. Neste sentido, durante 2023, foram concluídos 37.300 m², dos quais 34% ainda se encontram por ocupar. Relativamente à oferta futura, prevê-se a conclusão, até 2026, de 149.800 m². Entre estes, 91.400 m² encontra-se em construção, dos quais 23% tem ocupação garantida.

Apesar do abrandamento da procura, também no Grande Porto se registaram aumentos de 0,5€-1€/m²/mês na maioria dos valores brutos de arrendamento.

Figura 3.12 – Rendas Prime por Zona – Grande Porto



Fonte: Cushman & Wakefield

Para 2024, 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. Os diferentes níveis de qualidade do imóvel, duração do contato e disponibilidade de cada zona ditarão o nível de incentivos aos inquilinos.

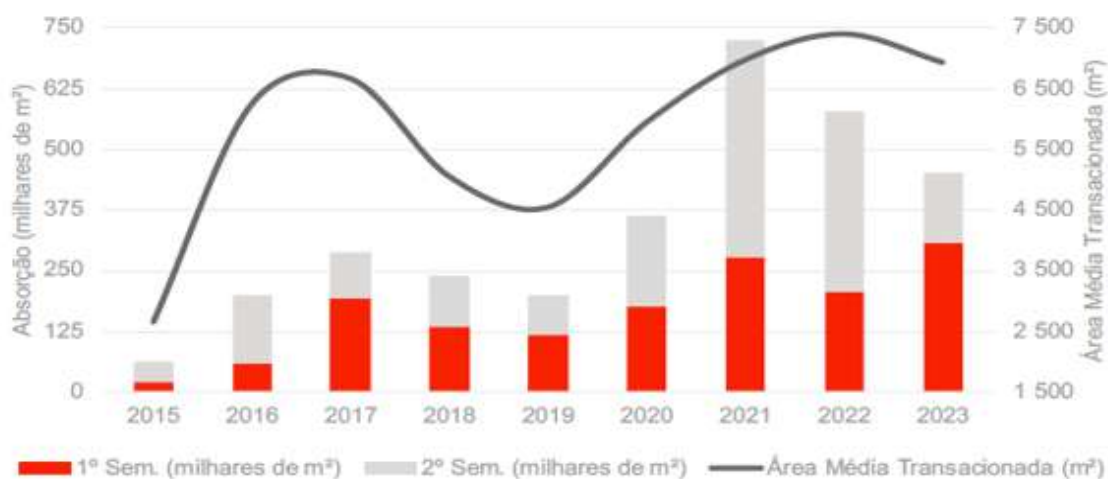
Os modelos híbridos de trabalho continuarão a impactar a forma como as organizações desenharão os seus espaços de escritórios (sistemas rotativos de ocupação e mais zonas colaborativas).

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 (*Environmental, Social e Governance*) irão ao longo dos próximos anos ter maior dificuldades, e gradualmente tornarem-se obsoletos, dado que a certificação de edifícios se tornou um dos principais critérios de análise de investidores e inquilinos.

No segmento industrial e logístico, após um máximo histórico em 2021, a atividade ocupacional abrandou nos últimos dois anos, registando, em 2023, uma quebra de 22%, com 450.800 m² transacionados – ainda assim o terceiro maior volume da última década.

Entre os diversos negócios de grande dimensão registados, destaque para as futuras ocupações de unidades logísticas por três empresas do setor alimentar, nomeadamente, o Lidl com 54.000 m² em Loures, a Mercadona com 47.000 m² na segunda fase do projeto em Almeirim, e o Aldi com 41.400 m² em Santo Tirso.

Figura 3.13 – Absorção por semestre e área média transacionada



Fonte: Cushman & Wakefield; IPI (Industrial Prime Index)

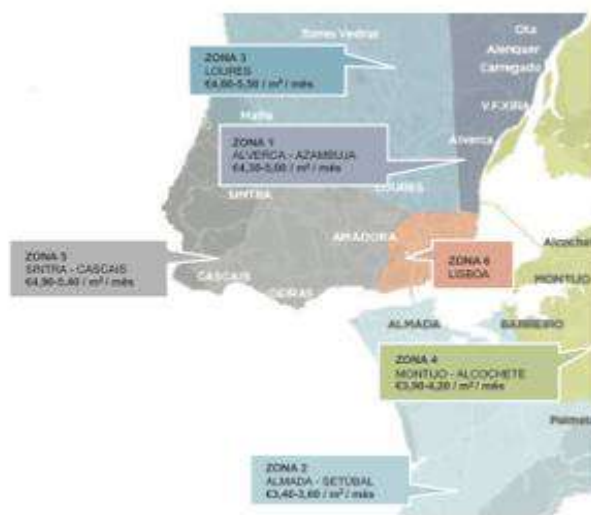
Ao nível da distribuição geográfica da procura, manteve-se o domínio das regiões de Lisboa e Porto, que agregaram respetivamente 48% e 25% da absorção. Por seu lado, verificou-se uma distribuição relativamente equitativa entre operações de venda ou arrendamento comparativamente com projetos à medida do ocupante.

A taxa de desocupação no mercado logístico da Grande Lisboa situou-se nos 4,2%, demonstrando a escassez de oferta de qualidade, a qual continua a fomentar a promoção de novos projetos. Neste enquadramento, em 2023 foram concluídos 97.600 m², todos na Grande Lisboa e 100% ocupados. Entre estes encontram-se o segundo edifício do Rainha Green Logistics Park na Azambuja e o VGP Park Loures, projeto pré-arrendado à DPD e DHL Parcel.

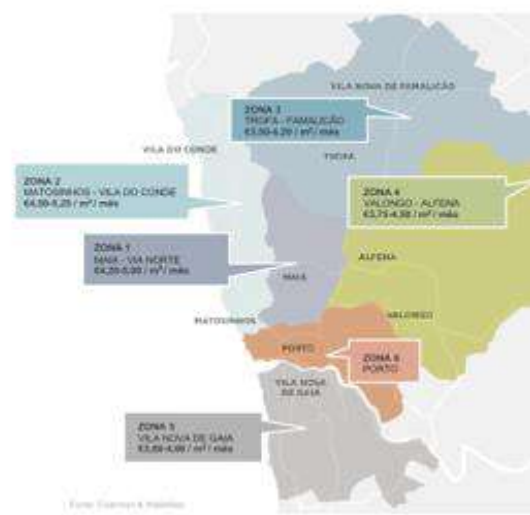
Adicionalmente, encontram-se atualmente em construção em Portugal 533.400 m² em logística, 64% dos quais com ocupação já assegurada, e maioritariamente concentrados na Grande Lisboa (306.600 m²) e Grande Porto (123.000 m²). Entre estes projetos destacam-se o projeto da Montepino em Castanheira do Ribatejo e que irá ser ocupado pela Leroy Merlin, seguido do futuro Bloco Logístico de Almeirim da Mercadona e do Benavente Logistics Park.

Face a este contexto de desenvolvimento de projetos de qualidade, registou-se um incremento generalizado dos valores *prime* de mercado, excetuando nas zonas 1 da Grande Lisboa (Alverca - Azambuja) e do Grande Porto (Maia - Via Norte) que se mantiveram estáveis nos 5€/m²/mês. Por seu lado, o segmento de logística urbana verificou um incremento de 0,25€/m²/mês na renda média praticada no Porto.

Figura 3.14 – Rendas média e prime – Grande Lisboa e Grande Porto



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

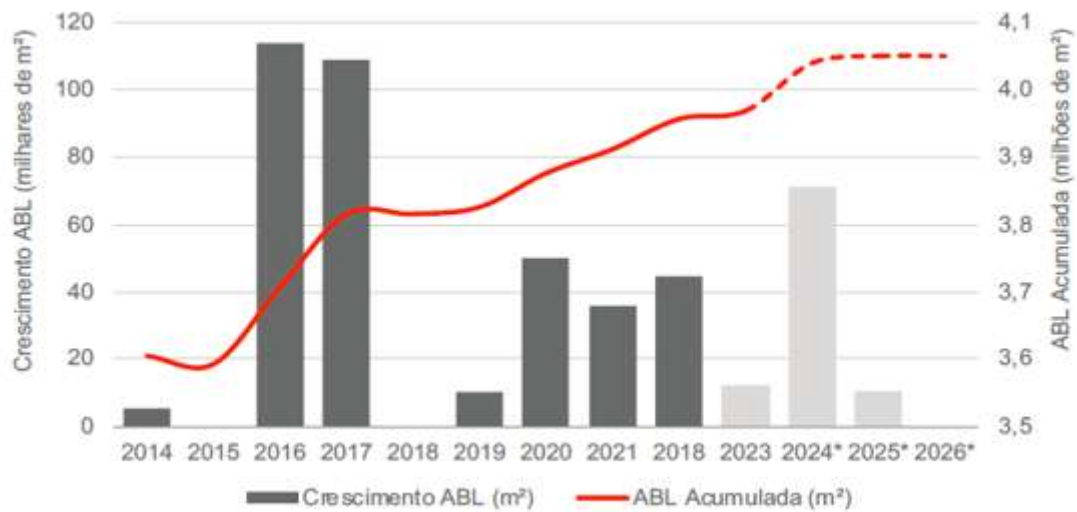
Para 2024, o setor recuperará a dinâmica, dado que a procura irá manter-se elevada e será parcialmente satisfeita pelo aumento da oferta disponível de novos espaços. Como principais tendências apontam-se as seguintes:

- 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;
- Setor em *Self Storage* continuará a crescer, existindo edifício antigos que poderão ser adaptados para este efeito;
- Relativamente aos *Data Centres*, Portugal tem características, incluindo segurança e disponibilidade energética, que o colocam no radar de grandes operadores deste segmento.

No que diz respeito ao segmento do retalho, durante 2023, manteve-se uma tendência de recuperação, num contexto de retoma gradual dos planos de expansão dos retalhistas. O volume de vendas a retalho em 2023 registou um crescimento homólogo de 1,0%. Em termos nominais, ou seja, sem correção do efeito da inflação, este aumento situou-se nos 6,8%, para o qual contribuiu particularmente a subida dos preços dos produtos alimentares (+9.8%).

Ao nível da oferta de conjuntos comerciais, apesar de em 2023 ter sido somente concluído o Salinas Park (Vila Franca de Xira) com 12.000 m² de ABL, até 2026 prevê-se a conclusão de mais 81.500 m² de ABL, 65% dos quais em formato *retail park* e aos quais acrescem a expansão do Centro Colombo (Lisboa) e a abertura do City Center Covilhã.

Figura 3.15 – Oferta de conjuntos comerciais

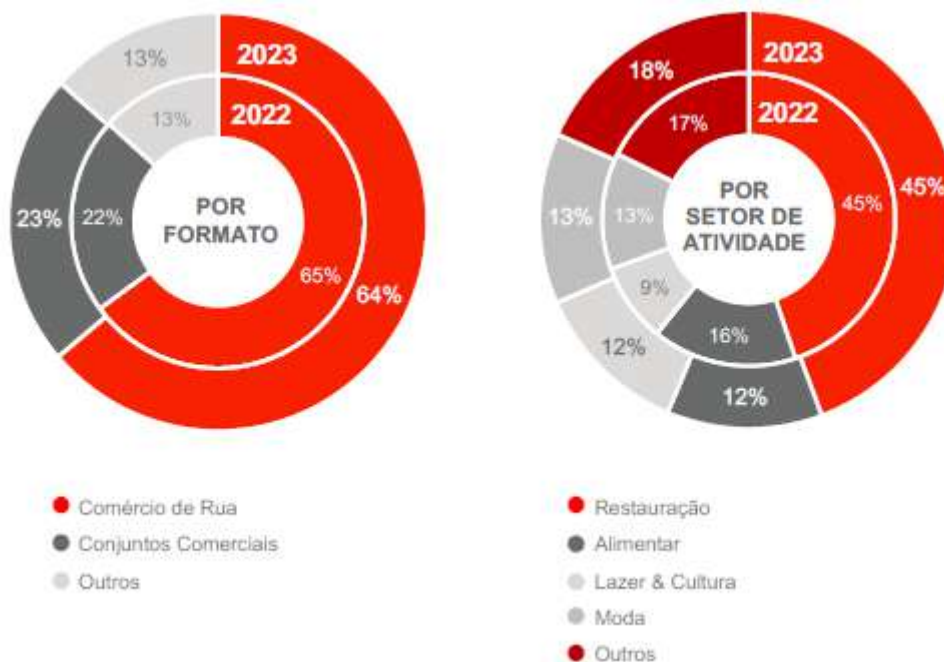


Fonte: Cushman & Wakefield (*Oferta prevista)

De acordo com os dados da procura de retalho agregada pela Cushman & Wakefield, em 2023, foram registadas 600 novas aberturas, ligeiramente acima dos valores registados no ano anterior. O domínio do comércio de rua manteve-se, agregando 64% do total de novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%. Por seu lado, o setor da restauração continuou a representar 45% dos novos arrendamentos, seguido do setor "outros" (onde se inclui o mobiliário, decoração e bricolage) com 18%.

Os retalhistas não-alimentares *low cost* que entraram recentemente no mercado nacional, mas com planos de expansão ambiciosos, foram os mais ativos durante o ano passado, nomeadamente a dinamarquesa Normal (15 aberturas), a polaca Pepco (14 aberturas), e a alemã KiK (10 aberturas). A estes juntaram-se, no setor alimentar, o Aldi com 19 novas unidades e a Mercadona com 10.

Figura 3.16 – Evolução de novas aberturas



Fonte: Cushman & Wakefield

O concelho de Lisboa concentrou 41% das novas aberturas em Portugal, na sua grande maioria em comércio de rua. A restauração concentrou mais de metade dos negócios, verificando-se atualmente uma atividade acrescida por parte de conceitos étnicos e temáticos, bem como uma proliferação de novos conceitos de padarias de bairro, de maior proximidade e conveniência, à semelhança do que já havia ocorrido recentemente com os supermercados.

A cidade do Porto agregou o segundo maior número de aberturas do país, com mais de 100 unidades, mantendo-se o claro domínio do comércio de rua, com a Baixa a concentrar um quarto da nova oferta. A restauração foi o setor mais representativo, com destaque para a expansão da marca nacional Padaria Portuguesa com três lojas, sendo o retalhista alimentar My Auchan o mais ativo, com 4 novas aberturas no concelho.

Em termos de rendas de mercado, a escassez de oferta nas principais zonas de comércio de rua contribuiu para um aumento dos valores praticados, nomeadamente em 2,5€/m²/mês no Chiado (Lisboa), para 125€/m²/mês, e na Baixa (Porto), para 77,5€/m²/mês. Nos centros comerciais, as rendas *prime* aumentaram 5€/m²/mês para os 107,5€/m²/mês, verificando-se um ligeiro incremento dos valores brutos nos *retail parks*, para os 12,25€/m²/mês.

Para 2024, a evolução do sector poderá ser afetada por alguma incerteza sobre o comportamento do consumo. Como principais tendências, apontam-se as seguintes:

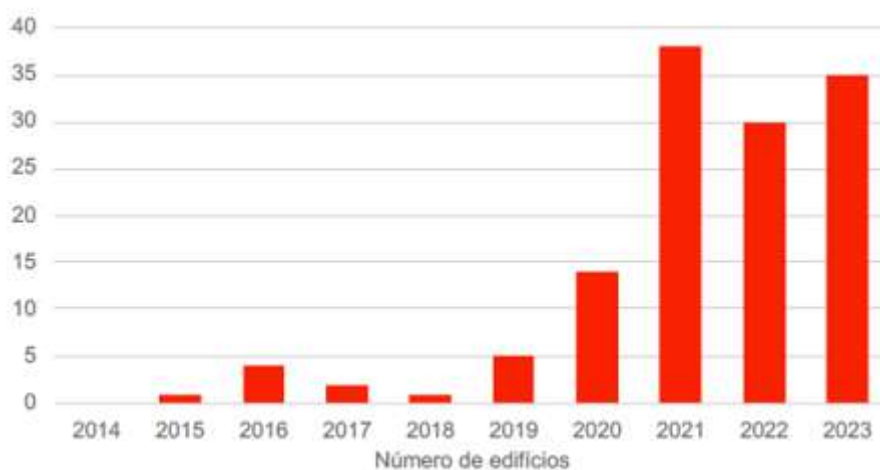
- A ocupação manter-se-á com dinâmica, mas com os operadores a elevarem o nível de exigência na localização e no *layout* dos ativos a arrendar;
- Continuação de pressão ascendente nas rendas, para todos os subsectores de retalho, uma vez que os fundamentais de mercado irão permanecer robustos;
- Manutenção do desempenho dos centros comerciais dominantes que potencie o regresso do apetite de investidores por esta classe de ativos.

Relativamente à **sustentabilidade**, dada a influência dos critérios mais exigentes da procura e de legislação cada vez mais apertada, ao longo de 2023, manteve-se um maior enfoque do mercado na sustentabilidade dos edifícios, assim como na inclusão de critérios de ESG nos seus processos de tomada de decisão.

Neste contexto, é já evidente a disponibilidade de inquilinos e investidores para pagar um *green premium* por ativos mais sustentáveis, sendo que existem evidências no mercado de que empresas, especialmente as internacionais de maior dimensão, têm requisitos internos para não ocupar ou adquirir espaços que não cumpram de forma comprovada com requisitos de ESG, penalizando todos os outros com o chamado *brown discount*.

Consequentemente, a procura pela obtenção de certificados a nível nacional como BREEAM, LEED e WELL continuou elevada.

Figura 3.17 – Edifícios de Imobiliário Comercial Certificados



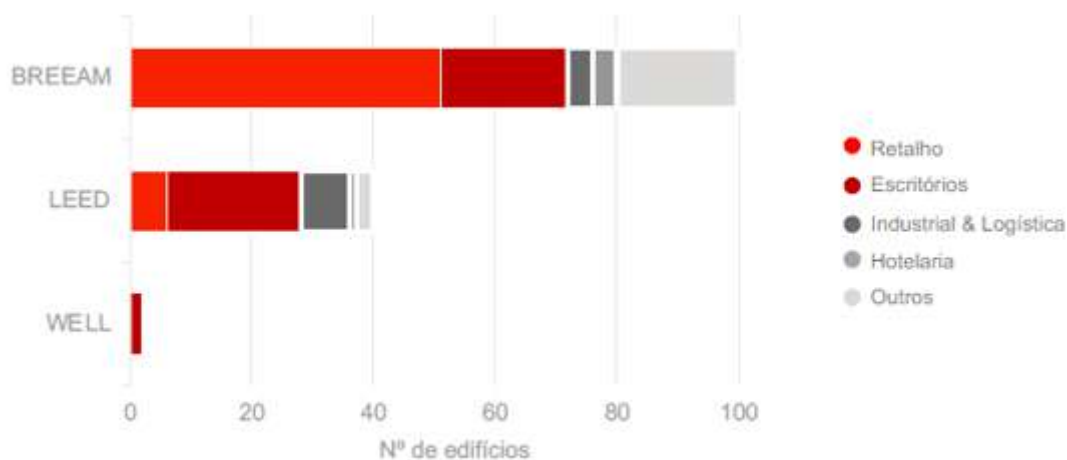
Fonte: BREEAM, LEED E WELL

No âmbito dos certificados de edificação sustentável, nomeadamente BREEAM e LEED, em 2023, registou-se um ténue aumento homólogo do número de certificações emitidas, com prevalência dos setores de escritórios e retalho.

Entre os certificados BREEAM, a quase totalidade foi obtida para edifícios em uso, por oposição à certificação LEED, em que dominou a nova construção/reabilitação. Quanto à certificação futura, somente disponível para LEED, encontram-se atualmente registados perto de 70 projetos.

Relativamente à certificação WELL, focada na utilização do edifício e bem-estar dos seus utilizadores, em 2023, foram emitidas as duas primeiras distinções a nível nacional, ambas em edifícios de escritórios, nomeadamente, a sede da Nestlé (Linda-a-Velha) e o Sonae Tech Hub (Maia). Este setor continua a monopolizar a certificação futura, encontrando-se registados cerca de 50 edifícios.

Figura 3.18 – Edifícios de Imobiliário Comercial Certificados por Tipologia



Fonte: BREEAM, LEED E WELL

O mercado de imobiliário comercial tem vindo a evoluir rapidamente, em todos os subsectores, rapidamente e os grandes investidores integram já o **conceito da sustentabilidade e ESG** no seu dia a dia. No entanto, há uma perceção, ainda superficial, das implicações reais e das mudanças que estão a ocorrer. Como principais tendências apontam-se:

- **Mitigação e adaptação às alterações climáticas**

As alterações climáticas agravam-se e os riscos percebidos são cada vez maiores. A redução do consumo energético é, e continuará a ser, um dos maiores desafios do mercado.

A nova Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios, que aguarda aprovação final do Conselho Europeu, previsivelmente ainda em 2024, virá trazer novas exigências e desafios ao mercado, devido à obsolescência energética da maioria do parque edificado.

Assim, assiste-se, atualmente, a uma tendência para a intervenção e reposicionamento de edifícios existentes, através de obras significativas, que permitirão não só recolocar os mesmos no mercado, como obter valores mais interessantes.

Importa ainda referir que, sendo o investimento adverso ao risco e os edifícios um elemento crítico na resiliência aos impactos das alterações climáticas e proteção da população, há uma crescente preocupação em avaliar esses riscos climáticos e definir e implementar medidas que protejam o património, a atividade que nele se desenvolve e os seus utilizadores.

- **Reporte não financeiro e redirecionamento do investimento para atividades sustentáveis**

O Regulamento das Finanças Sustentáveis (SFDR) está a mudar a forma de investir no mercado imobiliário. Considerando que os grandes investidores e financiadores, como a banca, têm que reportar sobre a sustentabilidade dos seus ativos e investimentos, passaram a integrar, na sua avaliação, indicadores de desempenho ESG, excluindo ou dando condições desvantajosas, a quem não consiga demonstrar o seu compromisso.

Este fato é um dos maiores *game changers*, que se tem traduzido na crescente certificação de edifícios, na necessidade de recolher, gerir e analisar informação que demonstre o desempenho dos edifícios e na avaliação do alinhamento dos imóveis com a Taxonomia europeia, recentemente com um novo objetivo referente à economia circular.

No que diz respeito ao segmento de promoção imobiliária residencial, o ano de 2023 manteve uma tendência positivo, pese embora um contexto adverso para o segmento. Com vários desafios, desde o agravamento das taxas de juros, com valores muito acima da média

dos últimos 15 anos e perto do auge dos anos pré crise financeira (2007-2008), uma série de alterações legislativas aprovadas pelo Governo que afetam áreas específicas da promoção imobiliária, assim como a inflação elevada (embora mais controlada), o segmento residencial teve a capacidade de navegar um ano difícil e registar globalmente um aumento dos preços da habitação de 11,8%, de acordo com os dados publicadas pela Confidencial Imobiliária (Ci).

O aumento do preço médio ocorre num ano em que houve uma quebra de 20% do número de fogos vendidos em comparação com 2022, de acordo com os dados da Ci (INE regista quedas homologas de 20,8%, 22,9% e 18,9% nos primeiros 3 trimestres de 2023), o que reflete o desequilíbrio entre a procura e oferta, e particularmente a escassez de construção nova. Embora em 2023 tenham sido licenciados cerca de 30.000 fogos, valor largamente superior à média dos últimos 10 anos, não deixa de ser um facto que o número de licenciamentos de novos fogos continua substancialmente inferior à média da década de 2000.

O preço da construção continua a ser um dos desafios principais da promoção imobiliária, que continua a verificar condicionantes ao nível de mão de obra especializada assim como da instabilidade dos custos de materiais, consequência do conflito armado na Ucrânia e o seu impacto nos custos energéticos e no *supply chain*.

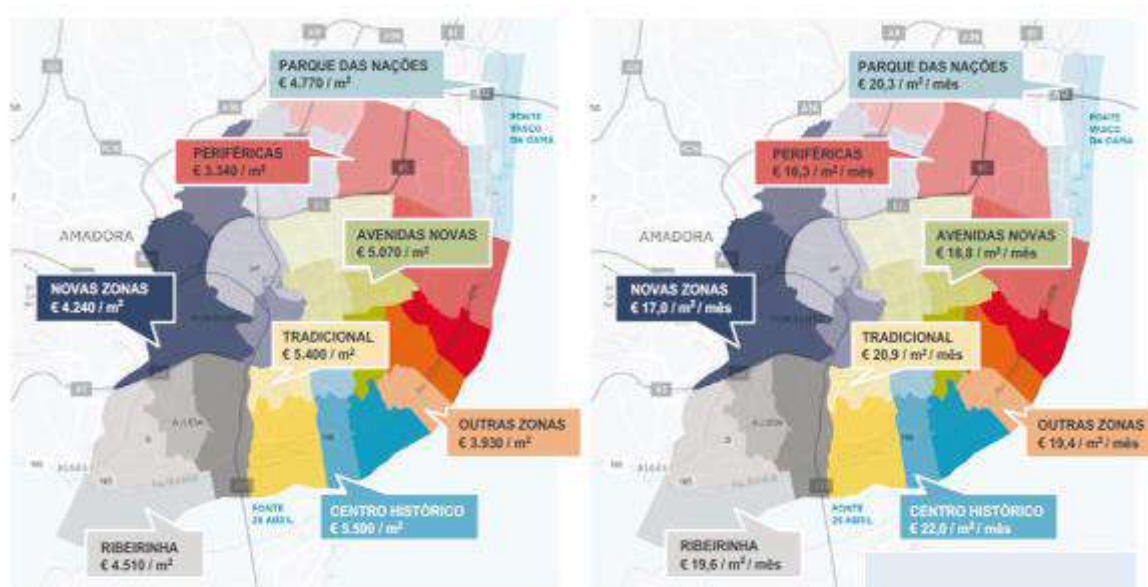
Figura 3.19 – Índice do Custos de Construção



Fonte: CBRE & INE

Apesar da taxa de juro permanecer em níveis elevados (a taxa de juros média de novos empréstimos à habitação própria permanente atingiu os 4,87% em dezembro de 2023, para taxas variáveis, enquanto a taxa fixa situou-se nos 4,05%) o certo é que a área metropolitana de Lisboa voltou a registar um aumento dos preços em 2023, atingindo o valor médio de transações de 4.550€/m², enquanto o mercado do arrendamento voltou a atingir novos picos históricos, com a renda média a aumentar cerca de 23% em relação ao ano anterior, atingindo os 18-19€/m², de acordo com dados do Ci e JLL.

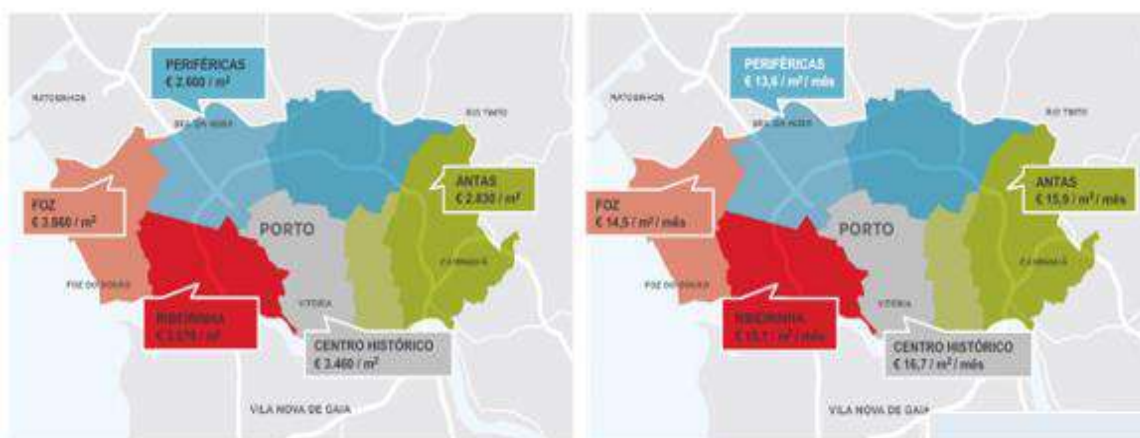
Figura 3.20 – Valores médios de Venda e Arrendamento – Lisboa



Fonte: Cushman & Wakefield

Por seu lado, a área metropolitana do Porto registou um comportamento atípico em relação à média nacional, registando uma queda ligeira dos preços médios (-6%), atingindo os 3.060€/m², enquanto o mercado do arrendamento manteve uma dinâmica ímpar, com a renda média a atingir os 15€/m², um aumento de 26% em relação a 2022. (dados Ci e JLL).

Figura 3.21 – Valores médios de Venda e Arrendamento – Porto



Fonte: Cushman & Wakefield

A nível de alterações legislativas, o Governo decidiu terminar o programa *Golden Visa* e efetuar alterações ao programa dos Residentes Não Habituais, tornando assim o mercado de investimento internacional menos competitivo, o que poderá levar a quebra de procura nos segmentos mais elevados. Por outro lado, o Programa Mais Habitação, não trouxe novas medidas que resolvam o problema estrutural da habitação, que é a falta de oferta e construção nova.

Como o objetivo de facilitar a promoção imobiliária e estimular a oferta, o Governo aprovou já em 2024 o pacote legislativo *Simplex*, sendo um passo no bom sentido ao simplificar globalmente os processos de licenciamento e início de construção. No entanto, o sucesso destas medidas muito dependerá da flexibilidade e capacidade das entidades camarárias em assimilar e operacionalizar a nova lei, evitando que medidas destinadas a simplificar processos acabem por criar ainda mais instabilidade e atrasos nos licenciamentos, e consequentemente insegurança nos investidores.

3.4. Fundos de Investimento Imobiliário

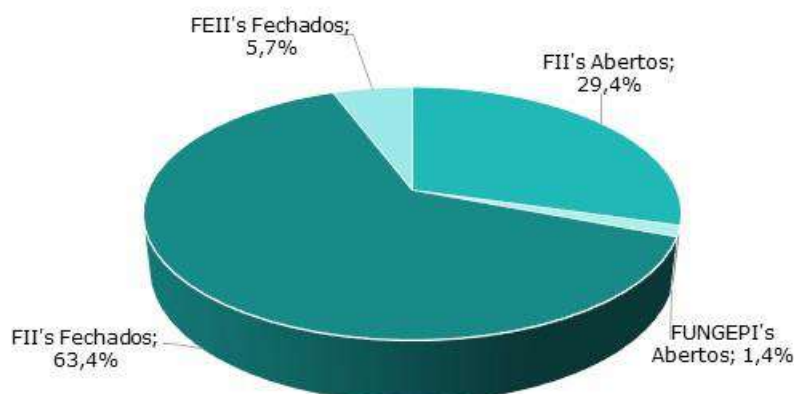
No final de 2023, existiam 48 Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários em atividade, com um valor sob gestão em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) de 14.473,8 milhões de euros, mais 2.447,08 milhões (20,3%) do que no final de 2022.

A SILVIP ocupava a 10.^a posição, no que respeita à quota de mercado, com um valor sob gestão total de 511 milhões de euros.

A 31 de dezembro de 2023, estavam em atividade 237 Fundos Abertos e Fechados (118 em 31 de dezembro de 2022), tendo o valor sob gestão do conjunto destes Fundos atingido 13.445,34 milhões de euros, mais 4.824,82 milhões de euros do que no final de 2022.

Por categorias, os 13 FII Abertos possuíam 4.262,07 milhões de euros de volume sob gestão, verificando-se um aumento de 293,49 milhões de euros face ao total registado no final de 2022. Os restantes 224 FII Fechados possuíam um volume sob gestão no montante de 9.183,27 milhões de euros, registando um aumento de 4.531,32 milhões de euros comparativamente com o final de 2022 – Figura 3.22.

Figura 3.22 – Distribuição dos Valores sob Gestão



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2023

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,0% da carteira dos FII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (66,2%).

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 59 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2023, a performance dos Fundos Abertos foi bastante favorável – Tabela 3.6.

Tabela 3.6 – Rendibilidade dos Fundos

Índices APFIPP	Fundos	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
			1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Imobiliário	59	1.134,38	3,47%	3,69%	3,82%	3,53%	1,53%
Fundos Abertos	12	1.090,27	3,40%	4,00%	3,75%	3,18%	1,10%
Fundos Fechados - Arrendamento	27	1.619,16	4,33%	4,64%	4,55%	5,26%	5,05%
Fundos Fechados - Desenvolvimento	20	760,19	1,49%	0,31%	2,39%	1,64%	-2,18%

Fonte: APFIPP

Com efeito, os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados (categoria de arrendamento e de desenvolvimento) continuam a ser muito competitivos, face às demais formas de aplicação de poupanças, alcançando em 2023 (31 de dezembro de 2023) uma rendibilidade de 3,40%, de 4,33% e de 1,49%, respetivamente.

4. ATIVIDADE DA SIC EM 2023

4.1. Estratégia da SIC em 2023

A SIGNIA, em 2023, 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.

O posicionamento estratégico da SIGNIA manteve-se inalterado, estando investido em diversos segmentos imobiliários, com destaque para os serviços, habitação e comércio.

No decurso do ano, a SIGNIA prosseguiu a sua atividade, analisando diversas oportunidades de investimento e desinvestimento, devidamente enquadradas na estratégia global definida, optando, apenas, por concretizar a alienação do imóvel localizado na Avenida Vasco da Gama 12A, em Lisboa, pelo valor de 2.000.000 euros.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

A 31 de dezembro de 2023, o ativo total da SIC totalizava 71.792.358 euros, com um montante investido em ativos imobiliários (terrenos e construções) de 68.847.920 euros, correspondendo a 96% do seu Ativo Total – Tabela 4.1.

Tabela 4.1 – Balanço da SIC

Balanço (Valores em Euros)	2023		2022	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	68.847.920	96%	70.109.253	98%
Outros ativos imobiliários	21.525	0%	24.600	0%
Depósitos à ordem e a prazo	2.679.953	4%	1.471.741	2%
Outros valores ativos	242.960	0%	278.786	0%
	71.792.358	100%	71.884.380	100%
PASSIVO				
Provisões acumuladas	181.819	1%	122.119	0%
Comissões a pagar	1.050	0%	1.012	0%
Empréstimos	30.637.392	98%	32.565.182	98%
Outros valores passivos	489.669	2%	430.314	1%
	31.309.930	100%	33.118.627	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	40.482.428		38.765.753	
Nº DE AÇÕES	2.750.000		2.750.000	
VALOR DA AÇÃO	14,7209		14,0966	

O montante de ativos imobiliários reduziu, no exercício de 2023, em cerca de 1.261.333 euros, face ao ano anterior (-1,8%), o qual resultou:

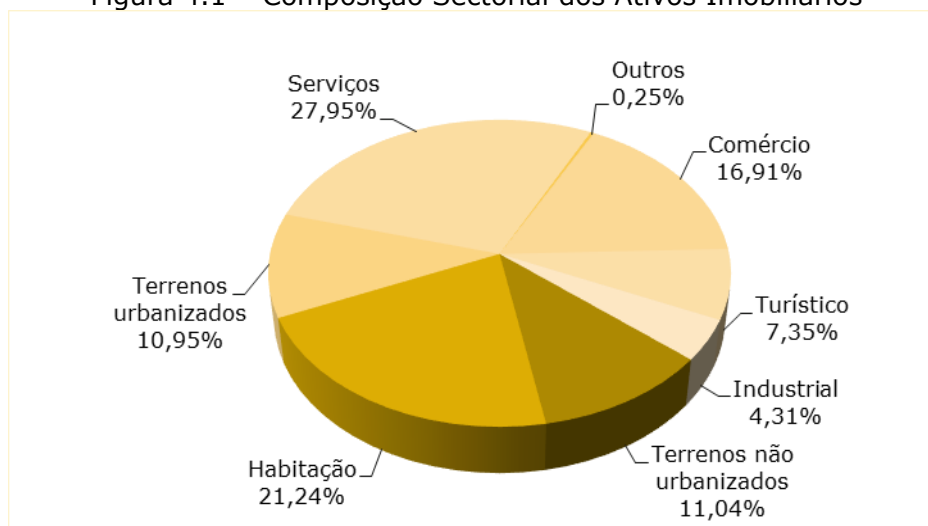
- dos investimentos na remodelação e modernização do património imobiliário;
- da alienação de 1 imóvel (desinvestimento realizado);
- do registo de ganhos em operações com ativos imobiliários.

Os impactos dos ganhos registados no ano, resultaram do processo de reavaliação dos ativos imobiliários da SIC, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no Regulamento de Gestão e dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no mesmo e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

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

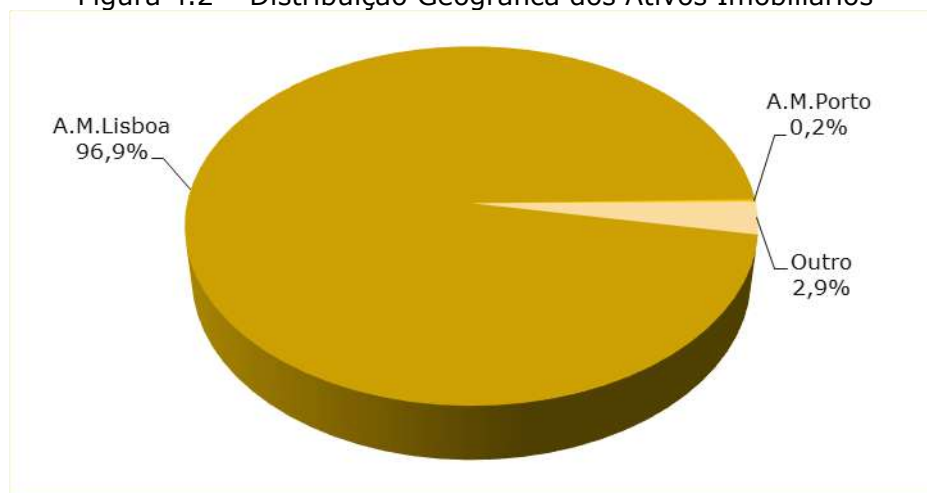
A composição sectorial dos ativos imobiliários, no final de 2023, de acordo com a Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, demonstra uma forte concentração em ativos de serviços, habitação e comércio – Figura 4.1.

Figura 4.1 – Composição Sectorial dos Ativos Imobiliários



A distribuição geográfica dos ativos imobiliários detidos concentra-se, essencialmente, na Área Metropolitana de Lisboa – Figura 4.2.

Figura 4.2 – Distribuição Geográfica dos Ativos Imobiliários



4.3. Evolução do Capital da SIC

Na Tabela 4.2 apresentam-se alguns dos indicadores relativos à estrutura da SIC, 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 últimos 3 exercícios.

Tabela 4.2 – Volume sob Gestão, Resultados e Rentabilidade

Designação (Valores em Euros)	Exercício		
	2021	2022	2023
Volume sob gestão	37.884.283	38.765.753	40.482.428
Nº ações em circulação	2.750.000	2.750.000	2.750.000
Valor da ação (último dia do ano)	13,7761	14,0966	14,7209
Resultados líquidos	31.743.272	881.470	1.716.675
Rentabilidade anualizada (Fonte: APFIPP)	n.d.	2,33%	4,44%

A 31 de Dezembro de 2023, o capital da SIC (volume sob gestão) totalizava 40.482.428 euros, dividido em 2.750.000 ações, com um valor unitário de 14,7209 euros.

A boa performance da SIC, ao longo do ano de 2023, permitiu atingir um resultado líquido do exercício de 1.716.675 euros (881.470 euros em 2022), a que corresponde a uma rentabilidade anual positiva de 4,44%.

4.4. Evolução dos Resultados

No final exercício de 2023, os proveitos e custos ascenderam a 3.570.307 euros e 1.853.632 euros, respetivamente. Na Tabela infra apresenta-se a evolução dos proveitos e custos da SIC e respetivos resultados líquidos nos últimos três exercícios.

Tabela 4.3 – Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2021		2022		2023	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
PROVEITOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Rendimentos de ativos imobiliários	2.048.705	6%	2.340.836	81%	2.606.684	73%
Ganhos em ativos imobiliários	31.095.339	94%	461.345	16%	841.494	24%
Mais valias de ativos imobiliários	63	0%	42.027	1%	50.080	1%
OUTROS RENDIMENTOS						
Reposição e/ou anul. de provisões			22.207	1%	22.294	1%
Outros	82.004	0%	7.794	0%	49.755	1%
	33.226.111	100%	2.874.209	100%	3.570.307	100%
CUSTOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Perdas em ativos imobiliários	213.394	14%	1.107.677	56%	596.328	32%
Comissões de transacções			9.612	0%	11.162	1%
OUTROS CUSTOS						
Juros de empréstimos	114.000	8%	93.448	5%	261.538	14%
Fornecimentos e serviços externos	416.267	28%	383.994	19%	565.689	31%
Comissão gestão	500	0%	163.000	8%	163.000	9%
Comissão depósito	42	0%	15.402	1%	15.857	1%
Provisões do exercício	11.850	1%	32.476	2%	81.994	4%
Impostos	68.345	5%	136.486	7%	136.916	7%
Outros	658.441	44%	50.644	3%	21.148	1%
	1.482.839	100%	1.992.739	100%	1.853.632	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	31.743.272		881.470		1.716.675	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DA SICAFI	37.884.283		38.765.753		40.482.428	
Nº DE AÇÕES	2.750.000		2.750.000		2.750.000	
VALOR DA AÇÃO	13,7761		14,0966		14,7209	

Os resultados líquidos positivos apurados pela SIGNIA, para os exercícios de 2021, 2022 e 2023, devem-se essencialmente à gestão planeada da SIC, destacando-se:

- a estratégia comercial de arrendamento e renegociações implementada;
- a evolução positiva dos rendimentos de ativos imobiliários;
- os ganhos em operações com ativos imobiliários.

4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

O património imobiliário da SIC é constituído por 30 imóveis, onde se inclui diversos terrenos para construção, com diferentes usos, nomeadamente, serviços, habitação, comércio e turístico, concentrados essencialmente na Área Metropolitana de Lisboa.

As promoções imobiliárias mais relevantes desenvolvidas, durante 2023 foram:

- “Ed. D. Afonso Henriques 48”, elaboração de Projetos;
- “Ed. Guiné, elaboração de Projetos;
- “Qt.ª Robalo elaboração de Projetos;
- “Estada da Luz 145, elaboração de Projetos.

Em 2023, a SIC concretizou uma única transação de venda - Tabela 4.4.

Tabela 4.4 – Vendas

IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Montante (em euros)
28	VASCO GAMA 12A	1	Vasco Gama 12A	19-04-2023	2.000.000
Total					2.000.000

A venda acima identificada originou um resultado positivo para a SIC, quando comparado com o valor pelo qual se encontrava registado o imóvel (mais-valia de 50.080 euros).

Ao longo do ano 2023 a SIGNIA analisou diversas oportunidades de investimento, devidamente enquadradas na estratégia global definida, não concretizando qualquer operação de aquisição durante o ano.

A taxa de ocupação dos ativos imobiliários da SIGNIA, a 31 de dezembro de 2023, situava-se em 98,36% (97,7% em 2022) da área bruta locável total - Tabela 4.5.

Tabela 4.5 – Taxas de Ocupação

Área Bruta da Carteira Arrendada (Valores em m2)			Valor dos Activos Imobiliários (Valores em Euros)			Taxa de ocupação		
2023	2022	%	2023	2022	%	2023	2022	%
208.327	197.451	5,5%	68.847.920	70.109.253	-1,8%	98,36%	97,70%	0,7%

A solidez e qualidade creditícia da maioria dos arrendatários da SIGNIA têm sido fatores decisivos para manter a performance do SIC.

Em 2023, em resultado da dinâmica e do esforço comercial, o montante de rendimentos imobiliários ascendeu a 2.606.684 euros, o que representa um crescimento de 11% face ao

mesmo período do ano anterior, gerando uma *yield* bruta da carteira de imóveis arrendados de 8,07%, conforme se observa na Tabela 4.6.

Tabela 4.6 – Taxas de Ocupação

Rendimentos de Activos Imobiliários (Valores em Euros)			Activos Imobiliários Arrendados (Valores em Euros)			Yield Bruta dos Activos Imobiliários Arrendados		
2023	2022	%	2023	2022	%	2023	2022	%
2.606.684	2.340.836	11%	32.318.615	30.842.028	4,8%	8,07%	7,59%	6,3%

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pela SIC, 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 SIC 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 SIC, acompanha o perfil de liquidez da carteira de ativos da SIC, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como à sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da SIC, 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 SIC, 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 SIC, 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 PREVISTOS NO REGULAMENTO DE GESTÃO

Em matéria de limites à composição do património dos Organismos de investimento Alternativos Imobiliários (OIA Imobiliários) foi opção do legislador nacional que os mesmos não fossem previstos no RGA, como acontecia anteriormente no RGOIC, assegurando-se, por via regulamentar, a previsão dos que se mostrem essenciais a uma gestão sã e prudente.

Assim, os limites, para o período findo a 31 de dezembro de 2023, são os atualmente previstos do Regulamento de Gestão da SIGNIA, encontrando-se integralmente cumpridos, conforme demonstrado na Tabela 6.1.

Tabela 6.1 – Limites Legais

Mapa de Cumprimento de Limites				Data referência: 31-12-2023				
Legislação	Regra	Limite		Base de Calculo		Valor Balanço (M €)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regulamento Gestão	Rubricas	Valor M €			
-	Ativos Imobiliários: Auto-limite	-	≥ 66,67%	Ativo Liquido Total (Média 6 meses)	71.463.348	68.365.956	95,7%	Em cumprimento
-	Imóveis: Auto-limite	-	≥ 66,67%			68.365.956	95,7%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: Auto-limite	-	≤ 25%	Ativo Liquido Total no mês	71.792.358	0	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: Auto-limite	-	≤ 100%	Ativo Liquido Total no mês	71.792.358	30.637.392	42,7%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: Auto-limite	-	≤ 25%	Ativo Liquido Total no mês	71.792.358	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 SIC 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, 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 ao 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 no Médio Oriente, bem como da pressão inflacionista, que tem originado a manutenção, em níveis elevados, das taxas de juro, perspetiva-se que, em 2024, se assista a um atenuar dessa trajetória o que permitirá que os fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional recuperem ao longo do próximo ano, designadamente, no 2º semestre.

Utilizando os critérios habituais de rentabilidade e liquidez, a SIC pretende prosseguir em 2024 a valorização do seu património imobiliário e a obtenção de um rendimento contínuo e estável.

A valorização do património será obtida através de elaboração de projetos de construção/reabilitação de imóveis assim como dos respetivos licenciamentos e promoções. Manter-se-á os investimentos em trabalhos correntes de modernização do património imobiliário.

A SIC estará atenta ao mercado e continuará a investir em novas oportunidades que se enquadram na estratégia definida. Paralelamente, a SIC estará atenta a oportunidades de desinvestimento sendo possível concretizar alienações.

Em relação ao património com rendimento, e no decorrer de 2024, o objetivo passa por melhorar a rentabilidade dos imóveis. A estratégia imobiliária estará focada na valorização dos ativos através da aprovação de projetos imobiliários e no esforço para o reajustamento

e estabilização das rendas contratualizadas e concretizar novos arrendamentos nos espaços devolutos.

Em 21 de fevereiro de 2024, foi assinado o contrato promessa de compra e venda com eficácia real, do imóvel sito na Avenida das Descobertas, nº 7 e 7-A, freguesia de Belém, concelho de Lisboa, pelo preço acordado de 8.500.000 euros. De referir que, à data do balanço, o imóvel encontra-se reconhecido pela quantia de 8.777.500 euros, o que originará no próximo exercício, uma perda de 277.500 euros, correspondendo a um evento subsequente não ajustável.

9. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

A Sociedade Gestora propõe que o resultado líquido da SIC, no montante de 1.716.675 euros, transite integralmente para Resultados Transitados.

Lisboa, 29 de fevereiro de 2024

Conselho de Administração

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

SIGNIA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(valores em euros)												BALANÇO				31-12-2023	
CÓDIGO	ACTIVO DESIGNAÇÃO	Notas	2023				2022		CÓDIGO	PASSIVO DESIGNAÇÃO	Notas	Período 2023	Período 2022				
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido										
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO								
32	Terrenos	1,3,14	7.075.293	8.127.275	59.059	15.143.509	14.851.216	61	Unidades de Participação	2	2.750.000	2.750.000					
33	Construções	1,3,14	32.534.304	21.406.791	236.684	53.704.411	55.258.037	62	Varições Patrimoniais								
34	Direitos							64	Resultados Transitados	2	36.015.753	35.134.283					
35	Adiantamento por compras de imóveis							65	Resultados Distribuídos								
	Outros activos	1,14	21.525			21.525	24.600	66	Resultados Líquidos do Período	2	1.716.675	881.470					
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		39.631.122	29.534.066	295.743	68.869.445	70.133.853		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		40.482.428	38.765.753					
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES								
211+2171	Títulos da Dívida Pública							47	Ajustamentos de dívidas a receber	8,11,15	101.819	122.119					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados							48	Provisões Acumuladas	8,11,15	80.000						
213+214+2173	Obrigações diversas								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		181.819	122.119					
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	1.050	1.012					
	CONTAS DE TERCEIROS							424+...+429	Outras Contas de Credores	18	143.177	111.616					
411	Devedores por crédito vencido	8,11,15	26.170			26.170	71.441	431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)								
412	Devedores por rendas vencidas	8,11,15	187.666			187.666	183.425	432	Empréstimos Não Titulados	10,13	30.637.392	32.565.182					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8,11,15	213.836	0	0	213.836	254.866	44	Adiantamentos por venda de imóveis	13							
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		30.781.619	32.677.810					
	DISPONIBILIDADES								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
11	Caixa							53	Acréscimos de custos	17	158.245	154.127					
12	Depósitos à ordem	7	679.953			679.953	1.471.741	56	Receitas com Provento Diferido	17	188.247	164.571					
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	2.000.000			2.000.000		58	Outros Acréscimos e Diferimentos								
14	Certificados de depósito							59	Contas Transitórias Passivas								
18	Outros meios monetários								TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS		346.492	318.698					
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		2.679.953			2.679.953	1.471.741		TOTAL DO PASSIVO		71.792.358	71.884.380					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS																
51	Acréscimos de Proventos	16	28.261			28.261	23.920										
52	Despesas com Custo Diferido	16	863			863											
58	Outros Acréscimos e Diferimentos																
59	Contas Transitórias Activas																
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS		29.124			29.124	23.920										
	TOTAL DO ACTIVO		42.554.035	29.534.066	295.743	71.792.358	71.884.380										
	Total do Número de Ações					2.750.000	2.750.000		Valor Unitário da Ação		14,7209	14,0966					

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

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

SIGNIA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(valores em euros) DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS 31-12-2023									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2023	2022	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2023	2022
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
719	De Operações Correntes	20	261.538	93.448	811+818	Da Carteira de Títulos e Participações			
	De Operações Extrapatrimoniais				819	Outras, de Operações Correntes	27	4.506	73
722	COMISSÕES					De Operações Extrapatrimoniais			
	Da Carteira de Títulos e Participações				822...825	RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	21	11.162	9.612	828	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	196.982	200.456	829	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais					De Operações Extrapatrimoniais			
732	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS				832	GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS			
	Na Carteira de Títulos e Participações				833	Na Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Activos Imobiliários	22	596.328	1.107.677	831+838	Em Activos Imobiliários	22	891.574	503.372
731+738	Outras, de Operações Correntes				839	Outras, de Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais					Em Operações Extrapatrimoniais			
7411+7421	IMPOSTOS					REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7412+7422	Impostos sobre o rendimentos				851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	22.294	22.207
7418+7428	Impostos Indirectos	23	27.862	27.266	852	De Provisões para encargos	11		
	Outros Impostos	23	109.054	109.220	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	25	2.606.684	2.340.836
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	28	440	600
	Ajustamentos de dívidas a receber	11	1.994	32.476		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3.525.498	2.867.088
752	Provisões para encargos	11	80.000						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	24	565.689	383.994					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		4	47					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.850.613	1.964.196					
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
	Valores Incobráveis	19		20.971	882	Recuperação de Incobráveis			
782	Perdas Extraordinárias				883	Ganhos Extraordinários	26	44.809	5.482
783	Perdas de Exercícios Anteriores	19	2.203	674	884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores	26		1.639
784...788	Outras perdas Eventuais	19	816	6.898		Outros Ganhos Eventuais		44.809	7.121
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		3.019	28.543		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		1.716.675	881.470	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		0	0
	TOTAL		3.570.307	2.874.209		TOTAL		3.570.307	2.874.209
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos				D-C	Resultados Eventuais		41.790	-21.422
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		2.325.079	1.342.925	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		1.716.675	881.470
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		1.716.675	881.470
B-A+741	Resultados Correntes		1.674.885	902.892					

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

SIGNIA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Nota	31-12-2023		31-12-2022	
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		2.000.000		1.600.000	
Rendimentos de ativos imobiliários		2.803.352		2.472.207	
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		-	4.803.352	-	4.072.207
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		-		(1.167.000)	
Grandes reparações em ativos imobiliários		-		-	
Comissões em ativos imobiliários		-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(499.041)		(409.649)	
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(435.028)	(934.069)	(772.633)	(2.349.282)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			3.869.283		1.722.925
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos		200.000		3.791.322	
Saldo inicial da Turistur		-		-	
Juros de depósitos bancários		165		73	
Outros recebimentos correntes		9.780	209.945	13.502	3.804.897
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(163.000)		(171.000)	
Comissão de depósito		(15.711)		(11.528)	
Comissão de supervisão		(12.285)		(10.978)	
Amortização de empréstimos		(2.127.790)		(3.883.116)	
Juros de empréstimos obtidos		(258.175)		(91.537)	
Impostos e taxas		(250.716)		(235.270)	
Outros pagamentos correntes		(77.736)	(2.905.413)	(127.359)	(4.530.788)
Fluxo das operações de gestão corrente			(2.695.468)		(725.891)
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários		-		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		37.416		71	
Recuperação de incobráveis		-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		-	37.416	1.639	1.710
PAGAMENTOS					
Perdas extraordinárias		-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		(2.203)		(674)	
Outros pagamentos de operações eventuais		(816)	(3.019)	(6.898)	(7.572)
Fluxo das operações eventuais			34.397		(5.862)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			1.208.212		991.172
Disponibilidades no início do período (B)			1.471.741		1.471.741
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)	7		2.679.953		2.462.913

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2023

Nota introdutória

A Signia - SIC Imobiliária Fechada, S.A., adiante designado por SIGNIA ou SIC, é uma Sociedade de Investimento Coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como Organismo de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário de 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.

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 nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

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

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

A SIC 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

SIC 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 SIC.

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 SIC.

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 SIC (valor global dos ativos totais da SIC) 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 SIC 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 SIC 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 SIC 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 2023, a SIC 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 SIC 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 SIC 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 SIC 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 SIC, 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 2023, 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	2.466.500	2.466.500	
Loures	Severiano Falcão 9	4.081.500	4.081.500	
Sintra	Rio Mouro	5.539.000	5.539.000	
Lisboa	Infante D. Henrique 345	5.338.263	5.338.263	
Sintra	Ranholas	331.000	331.000	
Lisboa	Alda Nogueira	161.000	161.000	
Lisboa	Barbosa Bocage 98B	1.066.000	1.066.000	
Mafra	Francisco Sa Carneiro 12	501.000	501.000	
Cascais	D. Afonso Henriques 48	5.058.500	5.058.500	
Lisboa	Descobertas 7	8.777.500	8.777.500	
Santarém	Pedro Santarem	57.500	57.500	
Barreiro	Alberto Van Koss	71.750	71.750	
Leiria	Olhalvas	58.500	58.500	
Loures	Guine	2.246.500	2.246.500	
Benavente	Quinta Murteira 42	190.500	190.500	
Lisboa	Cons. Barjona Freitas 9C	75.000	75.000	
Lisboa	Espaço Chiado	152.500	152.500	
Vila Nova de Gaia	Edifício Gaya	142.000	142.000	
Almada	Robalo	7.278.500	7.278.500	
Lisboa	Vieira Portuense	433.000	433.000	
Loures	Cova Raposa	14.408	14.408	
Abrantes	Forças Armadas	318.000	318.000	
Lisboa	Estrada Luz 145	6.134.000	6.134.000	
Lisboa	Jose Estevao	990.000	990.000	
Albufeira	Praia Gale 74	893.000	893.000	
Loures	Severiano Falcao 2	10.901.500	10.901.500	
Lisboa	Torre Belem 15	3.788.500	3.788.500	
Loures	Maria Braancamp	648.500	648.500	
Sintra	Quinta Pizões	901.500	901.500	
Sintra	Sitio Do Papel	232.500	232.500	
Total		68.847.920	68.847.920	0

Conforme se verifica pela análise do quadro anterior, não existia, a 31 de dezembro de 2023, diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

A 31 de dezembro de 2023, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 21.525 euros, referente a obras de reabilitação em curso, a serem incorporados nos imóveis na data da próxima reavaliação a realizar.

Em 21 de fevereiro de 2024, foi assinado o contrato promessa de compra e venda com eficácia real, do imóvel sito na Avenida das Descobertas, nº 7 e 7-A, freguesia de Belém, concelho de Lisboa, pelo preço acordado de 8.500.000 euros. De referir que, à data do balanço, o imóvel encontra-se reconhecido pela quantia de 8.777.500 euros, o que originará no próximo exercício, uma perda de 277.500 euros, correspondendo a um evento subsequente não ajustável.

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

Discriminação das variações ocorridas durante o período, no valor da ação da SIC, 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 subs./resg.	2.750.000					2.750.000
Resultados distribuídos acumulados	36.015.753					36.015.753
Resultados do período					1.716.675	1.716.675
SOMA	38.765.753	0	0	0	1.716.675	40.482.428
Nº de ações	2.750.000					2.750.000
Valor da ação	14,0966					14,7209

Nota 3 | Inventário dos ativos da SIC

A 31 de dezembro de 2023, a carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma:

Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m ²)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
Terrenos Urbanizados										
ESTRADA LUZ 145 (U-2953)	3951	30/12/2021	1.653.889	09/11/2023	6.053.000	09/11/2023	6.215.000	6.134.000	Portugal	Lisboa
COVA RAPOSA (R-25)	10920	30/12/2021	26	09/11/2023	14.000	09/11/2023	14.815	14.408	Portugal	Loures
MARIA BRAANCAMP (U-1589)	1123	30/12/2021	224.880	09/11/2023	618.000	09/11/2023	679.000	648.500	Portugal	Loures
SITIO DO PAPEL (R-14)	10320	09/12/2022	98.981	09/11/2023	88.700	09/11/2023	99.404	94.052	Portugal	Sintra
QUINTA MURTEIRA 42 (U-4854)	3436	30/12/2021	131.967	09/11/2023	189.000	09/11/2023	192.000	190.500	Portugal	Benavente
ROBALO (U-2888)	83	30/12/2021	833	09/11/2023	1.497	09/11/2023	1.500	1.499	Portugal	Almada
ROBALO (U-2890)	247	30/12/2021	2.488	09/11/2023	4.365	09/11/2023	4.400	4.383	Portugal	Almada
ROBALO (U-2892)	162	30/12/2021	1.646	09/11/2023	2.864	09/11/2023	2.900	2.882	Portugal	Almada
ROBALO (U-2894)	296	30/12/2021	3.013	09/11/2023	5.258	09/11/2023	5.300	5.279	Portugal	Almada
ROBALO (U-2896)	265	30/12/2021	2.719	09/11/2023	4.676	09/11/2023	4.800	4.738	Portugal	Almada
ROBALO (U-2898)	244	30/12/2021	2.473	09/11/2023	4.339	09/11/2023	4.400	4.370	Portugal	Almada
ROBALO (U-4631)	1173	30/12/2021	11.848	09/11/2023	20.768	09/11/2023	21.100	20.934	Portugal	Almada
ROBALO (U-4632)	3725	30/12/2021	37.843	09/11/2023	65.915	09/11/2023	67.000	66.458	Portugal	Almada
ROBALO (U-4633)	1000	30/12/2021	10.153	09/11/2023	17.721	09/11/2023	18.000	17.861	Portugal	Almada
ROBALO (U-4918)	630	30/12/2021	6.497	09/11/2023	11.151	09/11/2023	11.300	11.226	Portugal	Almada
ROBALO (U-4919)	2750	30/12/2021	27.956	09/11/2023	48.669	09/11/2023	49.400	49.035	Portugal	Almada
ROBALO (U-5349)	5000	30/12/2021	50.617	09/11/2023	88.503	09/11/2023	89.900	89.202	Portugal	Almada
ROBALO (U-5355)	5000	30/12/2021	50.617	09/11/2023	88.503	09/11/2023	89.900	89.202	Portugal	Almada
ROBALO (U-6329)	5230	30/12/2021	52.878	09/11/2023	92.566	09/11/2023	94.000	93.283	Portugal	Almada
Não Urbanizados										
QUINTA PIZÕES (R-2)	178227	24/02/2022	837.680	09/11/2023	781.100	09/11/2023	786.000	783.550	Portugal	Sintra
ROBALO (R-29)	22680	30/12/2021	229.799	09/11/2023	401.354	09/11/2023	407.800	404.577	Portugal	Almada
ROBALO (R-50)	330520	30/12/2021	3.342.337	09/11/2023	5.849.038	09/11/2023	5.942.300	5.895.669	Portugal	Almada
ROBALO (R-52)	29035	30/12/2021	294.153	09/11/2023	513.813	09/11/2023	522.000	517.907	Portugal	Almada
Projetos de Construção de Reabilitação										
Habitação										
VIEIRA PORTUENSE (U-354)	192	30/12/2021	473.865	09/11/2023	424.000	09/11/2023	442.000	433.000	Portugal	Lisboa
QUINTA PIZÕES (U-572)	613	24/02/2022	113.240	09/11/2023	113.900	09/11/2023	122.000	117.950	Portugal	Sintra
RANHOLAS (U-1604)	175	30/12/2021	285.659	09/11/2023	228.746	09/11/2023	245.000	236.873	Portugal	Sintra
RANHOLAS (U-5527)	103	30/12/2021	76.286	09/11/2023	59.979	09/11/2023	63.000	61.490	Portugal	Sintra
Outros										
RANHOLAS (R-79)	4240	30/12/2021	39.399	09/11/2023	31.275	09/11/2023	34.000	32.638	Portugal	Sintra
a transportar	621.340		8.063.742		15.822.700		16.228.219	16.025.460		

A 31 de dezembro de 2023, a carteira da SIC 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		8.063.742		15.822.700		16.228.219	16.025.460		
Outros Projetos de Construção										
Serviços										
GUINE (U-792)	2490	30-12-2021	1.512.107	09-11-2023	2.230.000	09-11-2023	2.263.000	2.246.500	Portugal	Loures
Turístico										
D. AFONSO HENRIQUES 48 (U-15985)	2863	30-12-2021	3.292.261	09-11-2023	5.037.000	09-11-2023	5.080.000	5.058.500	Portugal	Cascais
Construções Acabadas Arrendadas										
Comércio										
INFANTE D. HENRIQUE 345 (U-4559)	1950	30-12-2021	2.820.301	09-11-2023	3.305.000	09-11-2023	3.467.500	3.386.250	Portugal	Lisboa
RIO MOURO (U-9388)	5390	30-12-2021	3.507.700	09-11-2023	5.531.000	09-11-2023	5.547.000	5.539.000	Portugal	Sintra
BARBOSA BOCAGE 98B (U-2006)	687	30-12-2021	382.883	09-11-2023	1.057.000	09-11-2023	1.075.000	1.066.000	Portugal	Lisboa
PEDRO SANTAREM (U-2255)	36	30-12-2021	92.230	09-11-2023	55.000	09-11-2023	60.000	57.500	Portugal	Santarém
ALBERTO VAN KOSS (U-1899)	58	30-12-2021	41.865	09-11-2023	71.500	09-11-2023	72.000	71.750	Portugal	Barreiro
CONS. BARJONA FREITAS 9C (U-634)	32	30-12-2021	42.920	09-11-2023	72.000	09-11-2023	78.000	75.000	Portugal	Lisboa
ESPAÇO CHIADO (U-3)	30	44560	31.107	09-11-2023	146.000	09-11-2023	159.000	152.500	Portugal	Lisboa
EDIFÍCIO GAYA (U-37)	36	44560	45.184	09-11-2023	67.000	09-11-2023	69.000	68.000	Portugal	V. Nova de Gaia
EDIFÍCIO GAYA (U-37)	40	30-12-2021	46.872	09-11-2023	73.000	09-11-2023	75.000	74.000	Portugal	V. Nova de Gaia
JOSE ESTEVAO (U-1799)	1060	30-12-2021	756.579	09-11-2023	984.000	09-11-2023	996.000	990.000	Portugal	Lisboa
Serviços										
SEVERIANO FALCÃO 9 (U-524)	2322	30-12-2021	2.785.262	09-11-2023	4.044.000	09-11-2023	4.119.000	4.081.500	Portugal	Loures
INFANTE D. HENRIQUE 345 (U-4569)	320	30-12-2021	667.662	09-11-2023	792.050	09-11-2023	794.000	793.025	Portugal	Lisboa
INFANTE D. HENRIQUE 345 (U-4569)	476	30-12-2021	994.292	09-11-2023	1.136.975	09-11-2023	1.181.000	1.158.988	Portugal	Lisboa
SEVERIANO FALCAO 2 (U-2364)	3514	30-12-2021	6.279.022	09-11-2023	10.865.000	09-11-2023	10.938.000	10.901.500	Portugal	Loures
OLHALVAS (U-7363)	51	30-12-2021	51.148	09-11-2023	57.000	09-11-2023	60.000	58.500	Portugal	Leiria
Indústria										
1º MAIO (U-831)	2759	30-12-2021	358.955	09-11-2023	2.460.000	09-11-2023	2.473.000	2.466.500	Portugal	Loures
FRANCISCO SA CARNEIRO 12 (U-10972)	1020	30-12-2021	343.623	09-11-2023	500.000	09-11-2023	502.000	501.000	Portugal	Mafra
Construções Acabadas Não Arrendadas										
Comércio										
ALDA NOGUEIRA (U-4)	64	30-12-2021	247.208	09-11-2023	160.000	09-11-2023	162.000	161.000	Portugal	Lisboa
Habitação										
DESCOBERTAS 7 (U-3599)	986	30-12-2021	2.860.155	09-11-2023	8.759.000	09-11-2023	8.796.000	8.777.500	Portugal	Lisboa
FORÇAS ARMADAS (U-3314)	244	30-12-2021	306.769	09-11-2023	317.000	09-11-2023	319.000	318.000	Portugal	Abrantes
PRAIA GALE 74 (U-1904)	209	30-12-2021	656.347	09-11-2023	888.000	09-11-2023	898.000	893.000	Portugal	Albufeira
TORRE BELEM 15 (U-934)	610	30-12-2021	3.280.419	09-11-2023	3.650.000	09-11-2023	3.927.000	3.788.500	Portugal	Lisboa
Serviços										
Outros										
SITIO DO PAPEL (U-112)	1360	09-12-2022	142.985	09-11-2023	133.300	09-11-2023	143.596	138.448	Portugal	Sintra
a transportar	649.947		39.609.597		68.213.525		69.482.315	68.847.920		

A 31 de dezembro de 2023, a carteira da SIC 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	679.953
BANKINTER		EUR					0	8.887
BANCO SANTANDER TOTTA SA		EUR					0	93
MONTEPIO GERAL		EUR					0	8.510
NOVO BANCO SA		EUR					0	114.175
BANCO BPI		EUR					0	287.015
BANCO SANTANDER TOTTA SA		EUR					0	261.273
Depósitos com pré-aviso e a prazo							4.340	2.004.340
BPI 3.75% 20231211 20240310		EUR					1.094	501.094
BPI 3.8% 20231211 20240608		EUR					1.108	501.108
BANKINTER 3.85% 20231212 20240312		EUR					1.069	501.069
BANKINTER 3.85% 20231212 20240810		EUR					1.069	501.069

Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Empréstimos obtidos		EUR					-9.098	-30.646.490
NOVO BANCO SA 4.668% 20221216 20320616		EUR					-5.350	-2.581.029
SANTANDER TOTTA SA 5.509% 20211218 20240718		EUR					-3.267	-1.528.267
BANCO BPI 4.738% 20211228 20310728		EUR					-481	-914.984
SIGNIMEIOS SGPS SA 0% 20211230 20261230		EUR					0	-24.492.210
SIGNIMEIOS SGPS SA 0% 20220218 20270218		EUR					0	-930.000
SIGNIMEIOS SGPS SA 0% 20230306 20280306		EUR					0	-200.000

Valores Ativos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Rendas em dívida		EUR						26.170
Outros		EUR						233.975

A 31 de dezembro de 2023, a carteira da SIC 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						-90.340
Rendas adiantadas		EUR						-188.247
Outros		EUR						-384.853
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR						40.482.428
N.º de Unidades de Participação Total								2.750.000
Ativos sob Gestão		EUR						71.792.358
Ativos Líquidos		EUR						2.679.953

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 SIC pelo número de ações circulação. O valor líquido global da SIC 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 SIC 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 SIC 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 SIC 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 SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SIC, 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 SIC: 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 SIC

O movimento de liquidez da SIC, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	1.471.741			679.953
Depósitos a prazo e com pré-aviso		2.000.000		2.000.000
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	1.471.741	2.000.000	0	2.679.953

Nota 8 | Valor das dívidas de cobrança duvidosa

A 31 de dezembro de 2023, 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	1.819		1.819
Outras contas de devedores			
Valor a receber de resolução de CPCV		100.000	100.000
Quebra CPCV Lagoa (K57 Imobiliário Lda)		80.000	80.000
Total	1.819	180.000	181.819

Para o valor de 181.819 euros de dívidas, consideradas como sendo de cobrança duvidosa ou com uma antiguidade superior a 30 dias, a SIC a 31 de dezembro de 2023, 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 2023 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 SIC

A 31 de dezembro de 2023, a SIC 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	1.525.000	Hipoteca	5.058.500
Novo Banco	2.575.679	Hipoteca	5.338.263
Banco BPI	914.503	Hipoteca	10.901.500
Signimeios SGPS	25.622.210		
TOTAL	30.637.392		21.298.263

Para garantia do bom pagamento de todas as responsabilidades decorrentes dos financiamentos a SIC 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	5.058.500
Severiano Falcao 2	Banco BPI	Hipoteca	10.901.500
Infante D. Henrique 345	Novo Banco	Hipoteca	5.338.263
	TOTAL		21.298.263

A 31 de dezembro de 2023, os detalhes dos financiamentos obtidos é o seguinte:

Entidade Financiadora (Valores em euros)	Tipo Contrato	Taxa	Montante	
			Contratado	Utilizado
Santander Totta	Mútuo com Hipoteca	EUR12M + 1,375% Início: 18/01/2018 Final: 18/07/2024	2.400.000	1.525.000
Novo Banco	Mútuo com Hipoteca	EUR 6M + 0,85% Início: 16/12/2022 Final: 16/06/2032	2.858.748	2.575.679
Banco BPI	Mútuo com Hipoteca	EUR 12M + 1,5% Início: 28/12/2018 Final: 28/07/2031	2.000.000	914.503
Signimeios SGPS	Suprimentos	0% + 0% Início: 31/12/2021 Final: 31/12/2026	25.622.210	25.622.210
Total			32.880.958	30.637.392

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

A SIC apresentava, a 31 de dezembro de 2023, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

Ajustamentos e Provisões	Saldo Inicial	Aumentos	Redução	Outros	Saldo Final
Outros devedores	122.119	1.994	22.294		101.819
Outros encargos		80.000			80.000
TOTAL	122.119	81.994	22.294	0	181.819

O montante de 181.819 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 2023, discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
Valores recebidos em garantia	267.090	298.340
Arrendatários - Cauções	59.090	90.340
Arrendatários - Gar. Bancárias	208.000	208.000
Valores cedidos em garantia	24.599.207	21.693.472
Garantias bancárias	395.209	395.209
Hipoteca sobre imóveis	24.203.998	21.298.263
Severiano Falcao 9	4.034.500	
D. Afonso Henriques 48	4.991.500	5.058.500
Francisco Sa Carneiro 12	504.500	
Severiano Falcao 2	10.671.250	10.901.500
Infante D. Henrique 345	4.002.248	5.338.263
TOTAL	24.866.297	21.991.812

Valores recebidos em garantia

Para bom cumprimento dos contratos de arrendamento foram recebidas pela SIC garantias bancárias e cauções.

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 SIC hipotecas a favor destes Bancos, de diversos imóveis que no final de 2023 têm um valor contabilístico de 21.298.263 euros.

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário da SIC

Os movimentos no património imobiliário da SIC, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário (Valores em euros)	2023		2022	
	Terrenos	Construções	Terrenos	Construções
Saldo no início do período	14.851.216	55.258.037	17.638.350	53.225.801
Custo de aquisição	6.869.327	33.678.254	8.406.743	31.578.171
Ajustamentos realizados	7.981.889	21.579.783	9.231.607	21.647.630
Movimentos no ano	292.293	(1.553.626)	(2.787.134)	2.032.237
Aquisições e obras	205.966	237.456	1.011.118	838.290
Transferência p/ Construções			(2.548.534)	2.548.534
Alienações		(1.381.406)		(1.286.740)
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	86.327	(409.676)	(1.249.718)	(67.847)
Saldo no final do período	15.143.509	53.704.411	14.851.216	55.258.037
Custo de aquisição	7.075.293	32.534.304	6.869.327	33.678.254
Ajustamentos realizados	8.068.216	21.170.107	7.981.889	21.579.783
TOTAL	15.143.509	53.704.411	14.851.216	55.258.037

O montante de ativos imobiliários reduziu, no exercício de 2023, em cerca de 1.261.333 euros, face ao ano anterior (-1,8%), o qual resultou:

- 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 resultaram das reavaliações dos ativos imobiliários da SIGNIA, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no Regulamento de Gestão e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor descritas na Nota 6 do presente Anexo (ver Nota 22 deste presente Anexo).

A 31 de dezembro de 2023, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 21.525 euros, referente a obras de reabilitação em curso a serem incorporadas nos imóveis na data da próxima reavaliação a realizar.

Nota 15 | Contas de terceiros – Ativo

A 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a SIC apresentava as seguintes dívidas de terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Devedores por rendas vencidas	26.170	71.441
Outras contas de devedores	187.666	183.425
TOTAL	213.836	254.866

Para fazer face a possíveis situações de recuperabilidade, encontra-se registado, a 31 de dezembro de 2023, na rubrica ajustamentos de dívidas a receber, no passivo, o montante de cerca de 181.819 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 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de acréscimos e diferimentos do ativo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Acréscimos de proveitos	4.341	0
De disponibilidades	4.341	
Acréscimos de proveitos	23.920	23.920
Outros	23.920	23.920
Despesas com custo diferido	863	0
Seguros	863	
TOTAL	29.124	23.920

O acréscimo de proveito de disponibilidades, registados no exercício de 2023, são o resultado da aplicação da liquidez gerada, e disponível, pela SIGNIA em produtos de baixo risco, nomeadamente em depósitos a prazo (ver Nota 27 do presente Anexo).

O montante apresentado em acréscimos de proveito de outros refere-se na íntegra ao desconto acordado sobre a comissão de gestão de 2023, que será considerado apenas em 2024.

Nota 17 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Acréscimos de custos	158.245	154.127
Juros e custos equiparados a liquidar	9.098	5.735
Comissão de gestão	15.500	15.500
Comissão de depósito	4.062	3.915
Taxa de supervisão	1.052	1.008
Imposto de selo	782	777
Imposto municipal sobre imóveis	78.235	79.275
Outros custos a pagar	49.516	47.917
Receitas com proveito diferido	188.247	164.571
Rendas diferidas	188.247	164.571
TOTAL	346.492	318.698

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 2023 e 31 de dezembro de 2022, a SIC apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Comissões e outros encargos a pagar	1.050	1.012
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	1.050	1.012
Outras contas de credores	143.177	111.616
Credores por fornecimentos e serviços externos	23.603	9.960
Cauções de arrendatários	90.339	59.089
Outros credores		16.500
Imposto sobre valor acrescentado a pagar	23.328	20.780
Imposto de selo a pagar	5.061	4.847
Imposto sobre o rendimento a pagar	846	440
TOTAL	144.227	112.628

Nota 19 | Custos e perdas eventuais

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de custos e perdas eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Custos e perdas eventuais	3.019	28.543
Valores Incobráveis		20.971
Perdas exercícios anteriores	2.203	674
Outras perdas eventuais	816	6.898
TOTAL	3.019	28.543

Nota 20 | Juros e custos equiparados

A SIC, para o período findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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	
	2023	2022
Juros e custos equiparados	261.538	93.448
De financiamentos obtidos	261.538	93.448
TOTAL	261.538	93.448

Nota 21 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Em activos imobiliários	11.162	9.612
Comissões de Intermediação - Arrendamento	11.162	9.612
Outras, de operações correntes	196.982	200.456
Comissão de gestão	163.000	163.000
Comissão de depósito	15.857	15.402
Taxa de supervisão	12.368	12.013
Comissões bancárias	5.757	10.041
TOTAL	208.144	210.068

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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	
	2023	2022
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários	596.328	1.107.677
Perdas na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários	596.328	1.107.677
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários	891.574	503.372
Ganhos na alienação de activos imobiliários	50.080	42.027
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	841.494	461.345
TOTAL	295.246	(604.305)

Durante o ano de 2023, foram registados pela SIC ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários no valor de 295.246 euros, na sequência do registo, no ano, da alienação de um imóvel e das reavaliações efetuadas ao património imobiliário, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

A venda realizada em 2023 originou um resultado positivo para a SIGNIA, quando comparado com o valor pelo qual se encontrava registado o imóvel. A mais valia foi de 50.080 euros.

Nota 23 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Impostos Indirectos	27.862	27.266
Imposto de selo	27.862	27.266
Outros Impostos	109.054	109.220
Imposto municipal sobre imóveis	81.358	88.034
Outros Imposto	27.696	21.186
TOTAL	136.916	136.486

Nota 24 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Fornecimentos e serviços externos	565.689	383.994
Água	40.311	15.680
Electricidade	46.954	13.349
Seguros	11.558	20.962
Condomínios	3.886	2.499
Conservação	131.685	55.802
Reparação	2.472	2.443
Vigilância e segurança	2.302	1.730
Contencioso e notariado	438	12.434
Outros custos prediais	266.553	204.490
Avaliação de imóveis	50.835	45.088
Auditoria	4.428	4.059
Conselho fiscal	1.845	3.690
Outros não prediais	2.422	1.768
TOTAL	565.689	383.994

Os custos com fornecimentos e serviços externos, no ano de 2023, ascenderam a 565.689 euros, apresentado um aumento significativo face a 2022. Este aumento é explicado pelo aumento dos preços nos diversos tipos de fornecimentos e serviços externos contratados, especialmente de manutenção dos edifícios (água, eletricidade e conservação).

Nota 25 | Rendimentos de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de rendimentos de ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Rendimentos de activos imobiliários	2.606.684	2.340.836
De arrendamentos	2.606.684	2.340.836
TOTAL	2.606.684	2.340.836

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

Nota 26 | Proveitos e ganhos eventuais

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de proveitos e ganhos eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Proveitos e ganhos eventuais	44.809	7.121
Ganhos extraordinários		
Ganhos de exercicios anteriores	44.809	5.482
Outros ganhos eventuais		1.639
TOTAL	44.809	7.121

Nota 27 | Juros e proveitos equiparados

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a rubrica de juros e proveitos equiparados discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2023	2022
Juros e proveitos equiparados	4.506	73
De disponibilidades	4.506	73
TOTAL	4.506	73

O valor de juros de disponibilidades, registados em proveitos no exercício de 2023, são o resultado da aplicação da liquidez gerada, e disponível, pela SIC em produtos de baixo risco, nomeadamente em depósitos a prazo (ver Nota 16 do presente Anexo).

Nota 28 | Acontecimentos subsequentes

Não obstante o contexto económico de incerteza causado pelo perpetuar do conflito na Ucrânia e no Médio Oriente, bem como da pressão inflacionista, que tem originado a manutenção, em níveis elevados, das taxas de juro, perspetiva-se que, em 2024, se assista a um atenuar dessa trajetória o que permitirá que os fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional recuperem ao longo do próximo ano, designadamente, no 2º semestre.

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

Em 21 de fevereiro de 2024, foi assinado o contrato promessa de compra e venda com eficácia real, do imóvel sito na Avenida das Descobertas, nº 7 e 7-A, freguesia de Belém, concelho de Lisboa, pelo preço acordado de 8.500.000 euros. De referir que, à data do balanço, o imóvel encontra-se reconhecido pela quantia de 8.777.500 euros, o que originará no próximo exercício, uma perda de 277.500 euros, correspondendo a um evento subsequente não ajustável.

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 SIC 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.

Adicionalmente, em 2023, foi intentada uma ação declarativa de simples apreciação contra o Novo Banco, pedindo ao Tribunal que declare a inexistência de um (suposto) direito que essa instituição entende que lhe assiste ao abrigo do contrato de compra e venda de imóveis celebrado em dezembro de 2022.

Nota 32 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora

De acordo com o definido no artigo 93.º do Regime Gestão de Ativos, o montante total de remunerações do exercício de 2023 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Organismos de Investimento Alternativos Imobiliários 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 2023, aos seus 26 colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

- i. A título de remunerações fixas: 2.003.559 euros;
- ii. A título de remunerações variáveis: 162.148 euros.

Montante Agregado de Remunerações

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

- i. Membros do conselho de administração: 788.109 euros;
- ii. Colaboradores com funções de controlo interno: 180.151 euros;
- iii. Restantes colaboradores: 1.197.447 euros.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela Política de Remuneração da Sociedade. Durante o ano de 2023 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 Alternativo Imobiliário.

O número de colaboradores afetos à gestão dos Organismos de Investimento Alternativos Imobiliários geridos pela SILVIP ao longo do ano de 2023 foi de 26, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo destes Organismos, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

João José Reis

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Signia, SIC Imobiliária Fechada, S.A. (o OIC), gerido pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 71.792.358 euros e um total de capital do OIC de 40.482.428 euros, incluindo um resultado líquido de 1.716.675 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Signia, SIC Imobiliária Fechada, S.A., gerido pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para OIA 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 OIA 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 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;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e



- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, 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 identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 4 de março de 2024

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