

Relatório e Contas
2022

Imopredial

Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado

RELATÓRIO DE GESTÃO
31 DE DEZEMBRO DE 2022

IMOPREDIAL
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

O Imopredial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Imopredial, Fundo ou OIC, foi inicialmente constituído como um Fundo Investimento Imobiliário Aberto de Subscrição Pública, cuja constituição foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários em 17 de Maio de 2001, de acordo com o Decreto-Lei n.º60/2002, de 20 de Março, alterado pela Lei n.º16/2015, de 24 de Fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, por tempo indeterminado e iniciou a sua atividade em 16 de Agosto de 2001. O Fundo é gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., doravante designada por Sociedade Gestora, Profile ou Profile-S.G.O.I.C., S.A., sendo a entidade depositária do Fundo o Bison Bank, S.A..

| 2

O Fundo foi objeto de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, para efeitos do n.º 1 do artigo 214.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, autorizada por deliberação da CMVM em 18 de Junho de 2017. O Fundo teve a duração inicial de dois anos, com início em 18 de Junho de 2017, data de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, sem prejuízo da sua eventual prorrogação, por uma ou mais vezes por períodos não superiores ao inicial.

Em Assembleia de Participantes realizada em 5 de Dezembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo relativamente ao desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo, por forma a permitir otimizar o procedimento de alienação de ativos imobiliários, não sofrendo o processo de venda das pressões decorrentes dos prazos da liquidação, indo de encontro ao interesse de todos os Participantes.

Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de Dezembro de 2018, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de Junho de 2021.

Em Assembleia de Participantes realizada em 11 de Dezembro de 2020, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de Junho de 2023.

Em 18 de Maio de 2022, em Assembleia de Participantes, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de Junho de 2025.

1 | ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO

Contexto Macroeconómico Mundial

Em 2022 a economia mundial foi condicionada pela inflação elevada, aperto das condições financeiras e grande incerteza geopolítica. Depois de uma contração ligeira no segundo trimestre de 2022, a atividade mundial cresceu a um ritmo modesto no segundo semestre (0,6% em média), em particular nas economias avançadas (0,2%). O comércio internacional continuou a recuperar no primeiro semestre de 2022, beneficiando de um melhor funcionamento das cadeias de produção num quadro de normalização da oferta e de moderação da procura global.

No segundo semestre, o enfraquecimento da atividade, em particular na indústria, implicou uma perda de dinamismo do comércio mundial, que se estende até 2023 (com reflexo na procura externa dirigida a Portugal).

Na área do Euro, o PIB desacelerou para 0,3% no terceiro trimestre de 2022 (0,8% no trimestre anterior), refletindo um contributo muito negativo das exportações líquidas, compensado pela resiliência do consumo e do investimento. As projeções do Eurosistema apontam para uma ligeira contração do PIB na área do Euro no último trimestre de 2022 (-0,2%), num contexto de perda do poder de compra, níveis elevados de incerteza e deterioração da confiança dos consumidores. A variação anual projetada para 2023 é de apenas 0,5% (3,4% em 2022), com uma desaceleração significativa da procura interna. Esta projeção incorpora evoluções distintas entre países, com contrações em 2023 nos países mais afetados pela crise energética.

Após o aumento significativo em 2022 (aproximadamente 8,4%), a inflação na área do Euro tem perspectivas de redução em 2023 com a dissipação das pressões da oferta e o enfraquecimento da procura, num quadro de normalização da política monetária. A subida da inflação tem refletido um elevado contributo das componentes mais voláteis, mas a inflação excluindo bens alimentares e energéticos também aumentou (aproximadamente 5%).

O crescimento baixo e a persistência das pressões inflacionistas criam desafios importantes à condução das políticas económicas. A situação atual reflete, em larga medida, uma perda de termos de troca em 2021-22 que assume no caso português e, em termos acumulados, uma magnitude sem precedente nas duas últimas décadas. Esta evolução traduz-se numa perda de rendimento real da economia que deve ser partilhada por todos os agentes.

Contexto Macroeconómico Nacional

A economia portuguesa deverá crescer 1,5% em 2023, após 6,8% em 2022. A inflação atingiu 8,1% em 2022, reduzindo-se gradualmente para 5,8% em 2023. O crescimento do PIB é revisto em alta em 2022 e em baixa em 2023, enquanto a inflação e a taxa de desemprego são mais elevadas em todo o horizonte. A recuperação económica, iniciada a partir do segundo trimestre de 2020, tem sido mais forte e rápida do que o projetado, incluindo o emprego.

A subida acentuada da inflação na área do Euro e a sua persistência levaram o Banco Central Europeu (BCE) a iniciar um processo de normalização da política monetária. Os aumentos das taxas de juro de política têm-se repercutido no custo de financiamento das empresas e famílias, o que contribui para conter as pressões inflacionistas.

Em 2022, o défice orçamental diminuiu e situa-se abaixo da média da área do Euro. A dívida pública em percentagem do PIB, embora elevada, manteve uma trajetória descendente.

A atividade económica registou, a partir do segundo trimestre de 2022, uma forte desaceleração, após o período de recuperação da crise pandémica. A evolução recente da economia portuguesa tem sido condicionada pelos efeitos da agressão militar russa à Ucrânia, em particular o aumento da incerteza geopolítica e a crise energética na Europa, que contribuíram para exacerbar o aumento de custos e preços e para a deterioração da confiança dos agentes económicos.

Ainda assim, a evolução recente da atividade foi mais positiva do que o projetado. Num contexto de inflação elevada e estagnação do rendimento disponível real, a resiliência do consumo é explicada pelo desempenho do mercado de trabalho, pelo impacto das medidas públicas de apoio e pelo recurso às poupanças acumuladas durante a pandemia. O consumo privado nominal aumenta 12,8% em 2022, muito acima da variação do rendimento disponível (6,4%). Dessa forma, a taxa de poupança reduz-se para 4,4%; a riqueza financeira líquida das famílias em percentagem do rendimento diminui.

O crescimento será contido no primeiro semestre de 2023, projetando-se uma moderação das despesas das famílias, algum adiamento dos planos de investimento das empresas e um abrandamento das exportações. Estes desenvolvimentos ocorrem num quadro de incerteza global acentuada, manutenção de preços de energia elevados, perda do poder de compra, aperto das condições financeiras e enfraquecimento da procura externa. A partir da segunda metade de 2023, a atividade acelera, refletindo a expectativa de atenuação das tensões nos mercados energéticos, a recuperação gradual do rendimento real das famílias, a melhoria da procura externa e a normalização das cadeias de abastecimento globais. Uma maior absorção dos fundos europeus suporta também a atividade neste período.

	Pesos 2021	BE dez. 2022					BE out. 2022		BE jun. 2022			
		2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2021	2022	2023	2024
			(p)	(p)	(p)	(p)		(p)		(p)	(p)	(p)
Produto Interno Bruto	100	5,5	6,8	1,5	2,0	1,9	5,5	6,7	4,9	6,3	2,6	2,0
Consumo privado	63,5	4,7	5,9	0,2	0,8	1,1	4,7	5,5	4,5	5,2	1,2	1,5
Consumo público	18,8	4,6	2,0	1,9	1,2	0,9	4,6	2,0	4,1	2,2	-0,9	-0,2
Formação bruta de capital fixo	20,3	8,7	1,3	2,9	5,4	4,3	8,7	0,8	6,4	5,0	7,6	5,0
Procura interna	103,0	5,6	4,3	0,9	1,8	1,7	5,6	4,0	5,0	4,8	2,1	1,9
Exportações	41,6	13,5	17,7	4,3	3,7	3,9	13,5	17,9	13,1	13,4	5,8	3,6
Importações	44,6	13,3	11,1	3,0	3,2	3,4	13,3	10,8	12,9	9,5	4,5	3,4
Emprego (número de indivíduos) ^(a)		1,9	2,3	0,0	0,2	0,1	1,9	2,3	2,1	1,7	0,4	0,2
Emprego (horas trabalhadas) ^(a)		3,1	3,2	3,8	1,9	0,1	3,1	5,1	4,5	5,8	2,0	0,2
Taxa de desemprego ^(b)		6,6	5,9	5,9	5,9	5,9	6,6	5,8	6,6	5,6	5,4	5,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		0,6	-0,6	1,7	1,7	2,2	0,6	0,6	0,7	0,4	2,2	1,0
Balança de bens e serviços (% PIB)		-2,7	-2,2	-0,9	-0,3	0,1	-2,7	-1,9	-2,6	-3,5	-2,2	-1,7
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,9	8,1	5,8	3,3	2,1	0,9	7,8	0,9	5,9	2,7	2,0
Bens energéticos		7,5	24,3	3,6	3,6	0,0	7,5	24,5	7,5	18,8	4,5	0,0
Excluindo bens energéticos		0,4	6,7	6,0	3,3	2,3	0,4	6,4	0,4	4,8	2,5	2,2

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) – projetado, pp – pontos percentuais, % – percentagem. Data de fecho de dados das projeções macroeconómicas: 28 de novembro. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Nos fatores estruturais destacam-se o aumento das qualificações da população, a redução da desigualdade, a diminuição do endividamento e o impacto destes fatores na atração do investimento.

Nos fatores conjunturais destaca-se o facto de a economia portuguesa ser menos afetada pela crise energética comparativamente a outros países da área do Euro, dada a menor exposição aos fornecimentos da Rússia. O montante previsto de fundos da UE, com destaque para os financiamentos do PRR, sustenta uma evolução mais favorável do investimento em Portugal face à média da área do Euro. Em contraste, dada a prevalência de empréstimos a taxas variáveis, a economia portuguesa está mais exposta ao impacto da subida rápida das taxas de juro. No entanto, esse efeito é mitigado pela redução do endividamento do setor privado desde 2011.

A inflação tem surpreendido em alta desde o final de 2021. Esta evolução reflete uma acumulação de choques globais e os efeitos de contágio dos preços internacionais dos bens energéticos e alimentares à generalidade das componentes do IHPC. Em 2022, a taxa de inflação deverá registar o valor mais elevado dos últimos 30 anos.

Após um crescimento de 6,8% em 2022, a economia portuguesa abranda significativamente em 2023, para 1,5%. A evolução da atividade em 2023 reflete a redução dos contributos do consumo privado e das exportações de serviços. O contributo do investimento aumenta, e o das exportações de bens diminui ligeiramente.

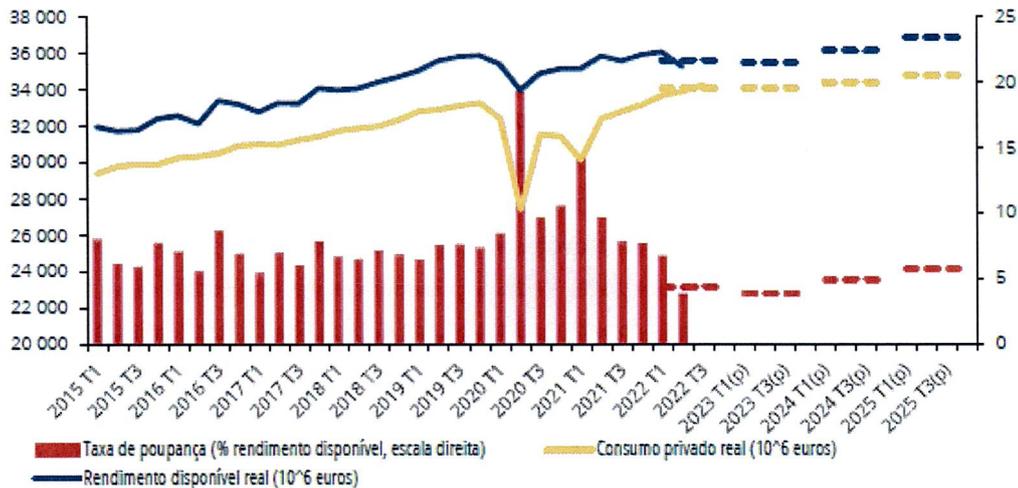
	Valor médio 2015-19	2020	2021	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	Valor médio 2020-25
PIB	2,6	-8,3	5,5	6,8	1,5	2,0	1,9	1,6
Contributos para o crescimento do PIB:								
Consumo privado	0,9	-2,8	1,6	2,2	0,0	0,4	0,4	0,3
Consumo público	0,1	0,1	0,5	0,3	0,3	0,2	0,1	0,2
Investimento	0,5	-0,1	0,8	-0,1	0,2	0,6	0,4	0,3
Exportações de bens e serviços	1,1	-5,6	2,7	4,4	1,0	0,9	0,9	0,7
Exportações de bens	0,4	-0,9	1,1	0,4	0,3	0,5	0,5	0,3
Exportações de serviços	0,7	-4,6	1,6	4,1	0,7	0,4	0,4	0,4

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: Os agregados da procura em termos líquidos de importações são obtidos deduzindo uma estimativa das importações necessárias para satisfazer cada componente. Para detalhes sobre a metodologia, incluindo estimativas de conteúdos importados, ver Cardoso e Rua (2021) "O real contributo da procura final para o crescimento do PIB", Banco de Portugal, *Revista de Estudos Económicos* – Vol. 7, n.º 3.

Após um aumento de 5,9% em 2022, o consumo privado cresce 0,2% em 2023. O forte crescimento em 2022 ocorre num contexto de recuperação do nível pré-pandémico, de estagnação do rendimento disponível real e de redução da taxa de poupança para valores historicamente baixos (4,4%). Num contexto de eliminação das restrições associadas à pandemia, as famílias aumentaram o consumo, utilizando parte da poupança acumulada durante a crise.

Em 2023, o aumento muito reduzido do consumo privado está associado à menor almofada financeira das famílias, ao aumento do serviço da dívida e à baixa confiança dos consumidores.

Consumo privado, rendimento disponível e taxa de poupança



Fontes: Banco de Portugal e INE. | Nota: (p) – projetado. As linhas tracejadas correspondem a médias trimestrais.

O consumo público cresceu 2% em 2022, desacelerando gradualmente ao longo do horizonte e refletindo a redução dos efeitos associados à pandemia, incluindo um menor crescimento do emprego nas administrações públicas. A ligeira desaceleração em 2023 tem subjacente a hipótese de menor crescimento do emprego público, parcialmente compensada por uma aceleração da despesa líquida em bens e serviços.

O investimento desacelerou para 1,3% em 2022, projetando-se crescimentos de 2,9% em 2023. O investimento em habitação abrandou significativamente em 2022 (de 12,2% para 0,3%) e reduz-se em 2023, refletindo o impacto da estagnação do rendimento disponível e do aumento das taxas de juro sobre a procura.

O investimento público mantém um crescimento, depois de ter desacelerado em 2022 face ao ano anterior, de 13,8% para 5,5%.

Após um crescimento de 17,7% em 2022, as exportações apresentam taxas de crescimento em torno de 4% em 2023-25. O elevado dinamismo deste agregado em 2022 reflete a forte recuperação da componente de serviços, em particular do turismo.

As exportações de bens deverão crescer 6,3% em 2022 e 3,5% em 2023, refletindo um enquadramento internacional menos favorável.

Após um aumento de 11,1% em 2022, as importações apresentam crescimentos gradualmente mais moderados ao longo do horizonte. As importações de bens evoluem em linha com a procura global ponderada pelos conteúdos importados, projetando-se um crescimento mais forte dos serviços, em particular em 2022, refletindo a evolução marcada do turismo de residentes no exterior.

O mercado de trabalho manteve um comportamento favorável em 2022, perspetivando-se uma estabilização do emprego e da taxa de desemprego em 2023-25. Para 2022, estima-se um crescimento anual do emprego de 2,3% e no período 2023-25 o emprego apresenta um crescimento baixo, em torno de 0,1%, em termos médios anuais.

A taxa de desemprego diminuiu em 2022, para 5,9%, um valor historicamente baixo, estimando-se que o mercado de trabalho se encontre próximo do pleno emprego.

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário em 2022 superou novamente a barreira dos 3 mil milhões de Euros de volume de investimento, registando o terceiro melhor ano de sempre e um valor próximo de 2019, novamente impulsionado pelo capital estrangeiro que gerou mais de 75% do investimento.

O investimento imobiliário comprovou a sua atratividade, com um volume transacionado de 3,3 mil milhões de Euros, que superou em 50% o montante registado em 2021, mesmo com a ocorrência de uma quebra de transações no último trimestre de 2022. O sector predominante em 2022 foi o imobiliário hoteleiro, com 33% do montante, destacando-se o investimento em logística, com € 600 milhões de Euros e uma quota de 18%, que bateu recorde anual no sector, o que demonstra a diversidade do mercado (em 2021 o sector de escritórios foi o dominante, enquanto que em 2020 tinha sido o retalho).

O mercado de escritórios registou um novo recorde, com 272.000 m² de absorção, mais 68% do que em 2021. A procura de escritórios, em 2022, continuou a ser marcada pela procura internacional, novas formas de trabalho, espaços flexíveis e um aumento de procura de edifícios com critério de sustentabilidade. As rendas *prime* atingiram um novo recorde, passando dos € 24,00/m²/mês (registados em 2021) para os € 27,00/m²/mês no CBD de Lisboa, com um aumento da *yield* mínima de 4,0% (2021) para 4,5% (2022). No Porto a absorção de escritórios foi de 60.000 m², a mesma registada em 2021, e mantiveram-se as rendas *prime* nos € 18,00/m²/mês (CBD-Boavista), que estão estabilizadas desde 2019 e uma *yield prime* de 6,0%.

No retalho mantém-se o interesse dos investidores, apesar da perda de poder de compra dos consumidores. A recuperação do turismo permitiu a recuperação do mercado de retalho, como se confirma com o maior número de aberturas e chegada de novas insígnias no comércio de rua, tanto em Lisboa, como no Porto. Na distribuição alimentar mantêm-se os planos de expansão, habitualmente com contratos de longo prazo que atrai muitos investidores. O comércio de rua em Lisboa continua resiliente e mantém, em 2022, os valores de arrendamento que já vem desde 2020, nos € 130,00/m²/mês (rendas *prime*, localizadas no Chiado, em Lisboa), enquanto que no Porto, as rendas *prime* atingiram um ligeiro aumento para os € 70,00/m²/mês (Rua de Santa Catarina). Nos Centros Comerciais as rendas dos Centros Comerciais *prime* também subiram ligeiramente para os € 120,00/m²/mês, enquanto que nos Retail Parks assistiu-se a uma estabilização das rendas *prime* nos € 11,00/m²/mês. Também no retalho registou-se uma subida das *prime yields*, no último trimestre de 2022, com os centros comerciais *prime* a situar-se nos 5,75%, no comércio de rua 4,50%, enquanto que nos Retail Parks registou-se 6,50%.

No sector Industrial e Logístico só em 2022 se iniciou a sua "revolução", como se comprova com o volume de transações atingido. Apesar da procura ter sido inferior em cerca de 15% quando comparada com 2021, atingiu-se uma absorção de 400.000 m², resultado da escassez da oferta e dos constrangimentos no lançamento de novos projetos. O potencial de crescimento deverá manter-se, devido ao crescimento do comércio *online*, que provoca uma forte procura em áreas entre os 3.000 e os 5.000 m², nas zonas próximas do consumidor final, estratégias de reorganização e aumento de *stocks* de segurança. As rendas *prime* subiram ligeiramente, na AML, para os € 4,25/m²/mês (zonas Alverca-Azambuja) e na AMP para os € 4,00/m²/mês (zona da Maia/Via Norte).

O mercado Residencial deverá atingir em 2022 um novo recorde de volume de vendas próximo de € 31 mil milhões (em 2021 foi de € 30 mil milhões), com cerca de 168.000 casas vendidas, apesar do investimento no regime dos Vistos Gold ter novamente abrandado. Registou-se uma subida de preços, mas espera-se que esses preços estabilizem em 2023. A subida das taxas de juro está a alavancar o mercado de arrendamento, que subiram já em 2022 e continuarão a subir em 2023. A classe média está já sob pressão face à subida das taxas de juro e prestações mensais dos créditos, o que está a pressionar os bancos a negociar. Globalmente, a procura nacional continuou muito forte, registando-se um maior equilíbrio no segmento *prime* cujas vendas foram 54% de portugueses e 46% de estrangeiros, com destaque para brasileiros, americanos e ingleses.

2 | ACTIVIDADE DO FUNDO

Política de investimento do OIC

O Fundo privilegiou o investimento em imóveis ou frações urbanas destinados a comércio, logística e serviços, assim como no desenvolvimento de projetos imobiliários destinados aos mesmos fins, com o objetivo da sua posterior venda ou arrendamento. Foram, também, realizados investimentos em sociedades imobiliárias cujos ativos detidos se enquadravam na política de investimento definida no Regulamento de Gestão do Fundo.

Sem prejuízo da política de investimento acima definida, atendendo à proximidade da maturidade do Fundo, às vantagens da realização de um desinvestimento gradual num contexto de gestão corrente do Fundo e às condições do mercado imobiliário, os participantes do Fundo aprovaram, em 5 de Dezembro de 2017, a realização do desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo.

Nesse sentido, a Profile continuará a desenvolver esforços para concluir a construção do Centro Empresarial de Alverca, por forma a obter a sua licença de utilização, com o objectivo de posterior alienação do imóvel.

| 9

Evolução da composição da carteira do OIC

A Sociedade Gestora, em 2022, manteve a dinâmica comercial e concretizou vendas no montante de 7.115.000 Euros.

Durante o exercício de 2022, o fundo efetuou transações de venda detalhadas no quadro seguinte:

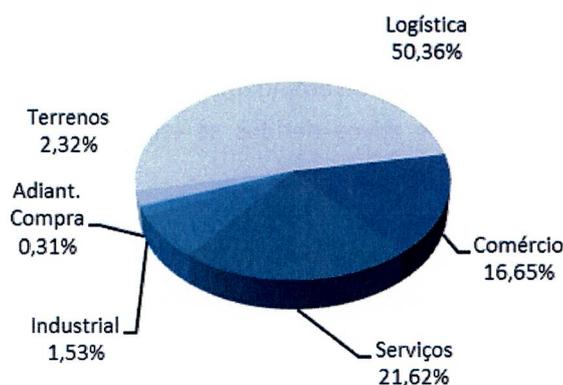
(valores em euros)

IMO	Imóvel	FRA	Fração	Data Transação	Valor Transação
48	Edifício Comercial Abrunheira - Sintra	3	Fracção C	11/02/2022	940 000,00
48	Edifício Comercial Abrunheira - Sintra	4	Fracção D	11/02/2022	200 000,00
48	Edifício Comercial Abrunheira - Sintra	5	Fracção E	11/02/2022	250 000,00
48	Edifício Comercial Abrunheira - Sintra	6	Fracção F	11/02/2022	250 000,00
48	Edifício Comercial Abrunheira - Sintra	7	Fracção G	11/02/2022	1 460 000,00
5	Armazéns - Oliveira do Bairro	1	Fracção A	16/05/2022	597 581,00
5	Armazéns - Oliveira do Bairro	2	Fracção B	16/05/2022	352 419,00
37	Plataforma Logístico de Oiã - ZI Oiã - Oliveira do	5	Fracção A	12/12/2022	791 672,00
37	Plataforma Logístico de Oiã - ZI Oiã - Oliveira do	6	Fracção B	12/12/2022	508 328,00
10	Edifício Espaço Arcos - Paço Arcos	1	Fracção A	21/12/2022	882 500,00
10	Edifício Espaço Arcos - Paço Arcos	2	Fracção B	21/12/2022	882 500,00
	TOTAL				7 115 000,00

As vendas acima identificadas originaram resultados negativos para o Fundo no valor de 258.300 Euros, quando comparados com o valor pelo qual se encontravam registados os imóveis. Este valor é decomposto num impacto negativo de 61.100 Euros, resultante das reavaliações

periódicas dos imóveis e num impacto negativo de 197.200 Euros por via de menos valias no preço de venda.

A decomposição da carteira de imóveis encontra-se detalhada na Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras. O peso por tipo de ativos é o constante no gráfico seguinte:



Valorização dos ativos do OIC

Os ativos encontram-se valorizados de acordo com as regras de valorimetria estabelecidas no ponto 10 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, as quais se encontram descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras, que fazem parte do presente Relatório e Contas.

| 10

Evolução da atividade do OIC - Informação financeira e performance

Em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021, a repartição do património do Fundo e peso sobre o valor global líquido do Fundo era a seguinte:

(valores em euros)

Designação	2022	2021
ACTIVO		
Activos imobiliários	81 609 887	87 695 503
Adiantamento por compras de imóveis	264 934	2 584 934
Carteira de títulos e participações	2 337 585	2 705 840
Depósitos à ordem e a prazo	6 387 350	7 811 297
Outros valores activos	14 698 269	11 674 615
	105 298 026	112 472 189
PASSIVO		
Provisões acumuladas	12 366 272	10 386 553
Comissões a pagar	10 780	25 774
Outros valores passivos	1 873 489	3 081 124
	14 250 542	13 493 452
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	91 047 485	98 978 737
Nº DE UP'S	44 102 302	44 102 302
VALOR DA UP	2,0645	2,2443

O valor da unidade de participação incorpora uma redução de capital realizada no decurso de 2022 no valor global de 7.500.000 Euros.

Na rubrica de Outros Valores Activos, está incluído o montante de 3.901.506 Euros referente a remunerações de capital em dívida da parceria do Centro Empresarial de Alverca, que se mantém ativa e que se encontra totalmente provisionada.

Na rubrica de Provisões acumuladas estão consideradas as provisões para dívidas consideradas de cobrança duvidosa, para contas a receber de Imposto sobre o Valor Acrescentado e para valores a receber decorrentes de Contratos de Associação em Participação (Ver Nota 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

No exercício de 2022, os proveitos e custos reduziram significativamente e ascenderam a 6.930.084 Euros e 7.361.336 Euros, respetivamente. O quadro que se apresenta de seguida demonstra a evolução, nos últimos dois exercícios, dos proveitos e custos do OIC e respetivo Resultado Líquido:

(valores em euros)

Designação	Exercício	
	2022	2021
PROVEITOS		
<i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i>		
Rendimentos de activos imobiliários	3 439 314	4 433 103
Ganhos em activos imobiliários	1 917 654	1 594 043
Reposição e/ou anulação de provisões	203 161	1 493 903
Outros	1 369 955	3 361 589
	6 930 084	10 882 638
CUSTOS		
<i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i>		
Menos valias de activos imobiliários	400 169	322 703
Perdas em activos imobiliários	1 710 464	2 954 883
Comissões de transacções	264 115	388 405
Fornecimentos e serviços externos	853 322	1 234 717
Comissão gestão	1 221 799	1 685 816
Provisões do exercício	2 390 405	1 292 052
Impostos	240 700	343 718
Comissão depósito	93 984	188 680
Outros	186 377	126 557
	7 361 336	8 537 531
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(431 252)	2 345 108

O resultado líquido do exercício foi influenciado pela diminuição dos rendimentos de activos imobiliários e aumento das provisões, apesar da diminuição verificada nas perdas em activos imobiliários e nos custos com fornecimentos e serviços externos e comissão de gestão.

A
C
A

O quadro seguinte apresenta o volume sob gestão, número de unidades de participação (UP's) em circulação e o seu valor unitário, bem como as subscrições e resgates referentes aos dados verificados no final dos últimos 5 exercícios:

Designação	Exercício				
	2022	2021	2020	2019	2018
VLGF	91 047 485	98 978 737	146 647 585	140 524 560	179 742 678
Nº UP's	44 102 302	44 102 302	44 107 227	44 107 227	44 107 227
Valor das UP's (EUR)	2,0645	2,2443	3,3248	3,1860	4,0751
Reduções (totais)	7 500 000	50 000 000		22 000 000	
Resgates (totais)		13 956			

O Fundo efectuou, no decorrer do exercício de 2022, uma redução de capital do Fundo, em 15 de Junho, no montante de 7.500.000 Euros.

No final de 2022, o valor líquido global do Fundo totalizava 91.047.485 Euros, sendo o número total de unidades de participação em circulação de 44.102.302, correspondendo o valor líquido da unidade de participação a 2,0645 Euros.

Política de rendimentos

De acordo com a política de rendimentos estabelecida no ponto 12 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, o Imopredial caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos resultantes dos proveitos líquidos das aplicações, bem como as mais-valias resultantes da alienação de quaisquer ativos do Fundo destinar-se-ão a reinvestimento, não havendo lugar à distribuição dos rendimentos provenientes das suas aplicações.

3 | EVENTOS SUBSEQUENTES RELEVANTES

Não se registaram eventos subsequentes com materialidade a registar.

4 | PERSPETIVAS DA ACTIVIDADE DO OIC

Ao longo do exercício de 2023, o Imopredial prosseguirá uma estratégia de desinvestimento em imóveis e sociedades imobiliárias, de forma seletiva, que permita devolver os capitais investidos aos participantes. Manter-se-á o enfoque no desinvestimento de todos os ativos detidos no estrangeiro (Espanha e Polónia), bem como nos imóveis devolutos sem potencial de valorização ou que careçam de avultados investimentos.

Em 2023, manter-se-á igualmente presente a preocupação com a redução da *vacancy rate* e com a contenção dos custos operacionais dos imóveis, com o objetivo de maximização de valor dos ativos

e reforço da rentabilidade do Fundo, por forma a tornar os imóveis mais atractivos e facilitar a sua venda.

5 | OUTRAS INFORMAÇÕES

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, mas dotado de personalidade judiciária, pertencendo ao conjunto dos titulares das respetivas unidades de participação. Neste sentido, no exercício de 2022 e durante o exercício de 2023, conforme previsto no Regime Geral dos OIC, a Sociedade Gestora continuará a atuar no sentido da proteção dos legítimos interesses dos titulares das unidades de participação, mantendo a sua atividade em conformidade com as exigências previstas na lei.

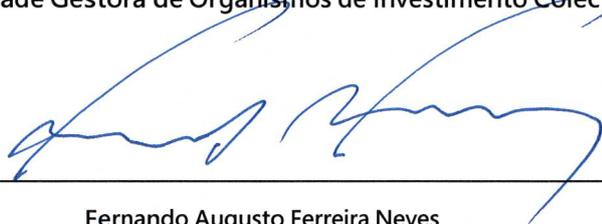
6 | ENTIDADES CONTRATADAS

Mantém-se em vigor o contrato de prestação de serviços ("Servicing Agreement") celebrado entre a Sociedade Gestora e a doValue Portugal, Unipessoal, Lda. (anteriormente denominada Altamira Asset Management Portugal, Unipessoal, Lda.), para prestação de serviços de gestão operacional de imóveis e de comercialização (Ver nota 17 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

| 13

Lisboa, 12 de Abril de 2023

**O Conselho de Administração da
Profile - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.**



Fernando Augusto Ferreira Neves
(Presidente do Conselho de Administração)



Rodrigo Amaro Balancho de Jesus
(Administrador)



Tiago Nuno Leiria de Mendonça Coutinho de Castro
(Administrador)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

IMOPREDIAL-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		BALANÇO				31/12/2022	
(valores em euros)		2022		2021		Período	
CÓDIGO	ATIVO DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/JAF	mv/ad	Líquido	Líquido	Período
							2022
							2021
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3 237 534	0	1 251 534	1 986 000	2 090 050	219 975 950
32	Terenos	114 669 738	115 209	31 587 947	83 197 000	90 716 200	-57 268 159
33	Construções	0	0	0	0	0	-63 729 055
34	Direitos	264 934	0	0	264 934	2 584 934	0
35+38	Adiantamento por compras de imóveis	0	0	3 573 113	-3 573 113	-5 110 747	0
	Ajustamentos de ativo	0	0	0	0	0	-431 252
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	118 172 206	115 209	36 412 593	81 874 822	90 280 437	2 345 108
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES						
	OBRIGAÇÕES						
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0	0	0	0	0	98 978 737
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0	0	0	0	0	
213+214+2173	Obrigações diversas	0	0	0	0	0	
22	Participações em sociedades imobiliárias	7 599 207	822 916	6 084 538	2 337 585	2 705 840	556 770
24	Unidades de Participação	0	0	0	0	0	9 761 237
26	Outros títulos	0	0	0	0	0	12 366 272
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTI	7 599 207	822 916	6 084 538	2 337 585	2 705 840	10 386 553
	CONTAS DE TERCEIROS						
411	Devedores por crédito vencido	0	0	0	0	0	0
412	Devedores por rendas vencidas	234 637	0	0	234 637	187 633	0
413+...+419	Outras Contas de Devedores	9 861 342	0	0	9 861 342	7 568 642	0
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	10 095 979	0	0	10 095 979	7 756 275	10 780
	DISPONIBILIDADES						
11	Caixa	0	0	0	0	0	819 893
12	Depósitos à ordem	6 387 350	0	0	6 387 350	7 811 297	0
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0	0	0	0	0	0
14	Certificados de depósito	0	0	0	0	0	0
18	Outros meios monetários	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	6 387 350	0	0	6 387 350	7 811 297	0
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de Proventos	4 600 312	0	0	4 600 312	3 917 657	251 979
52	Despesas com Custo Diferido	1 649	0	0	1 649	353	801 616
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	330	0	0	330	330	0
59	Contas Transitórias Activas	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS	4 602 290	0	0	4 602 290	3 918 340	1 053 596
	TOTAL DO ACTIVO	146 857 032	938 125	42 497 131	105 298 026	112 472 189	112 472 189
	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL						2,0645
	Valor Unitário da Unidade de Participação						2,2443

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

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

Rui Amorim Costa Soares Pires

[Handwritten signature]

IMOPREDIAL-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			31/12/2021	
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022	2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	0	0	812	JUROS E GANHOS CORRENTES	0
	De Operações Correntes	0	0	811+818	Da Carteira de Títulos e Participações	0
	COMISSÕES	0	0	819	Outras, de Operações Correntes	0
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0		De Operações Extrapatrimoniais	0
723	Em Activos Imobiliários	264.115	388.405	822...825	RENDIMENTOS DE TÍTULOS	0
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	1.345.020	1.912.972	828	Da Carteira de Títulos e Participações	0
729	De Operações Extrapatrimoniais	0	0	829	De Outras Operações Correntes	0
732	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS	350.020	126.773	832	De Operações Extrapatrimoniais	0
733	Na Carteira de Títulos e Participações	1.760.613	3.150.812	833	De Operações Extrapatrimoniais	0
731+738	Em Activos Imobiliários	0	0	831+838	Na Carteira de Títulos e Participações	371.385
739	Outras, de Operações Correntes	0	0		Em Activos Imobiliários	1.546.269
	Em Operações Extrapatrimoniais	0	0	839	Outras, de Operações Correntes	0
	IMPOSTOS				Em Operações Extrapatrimoniais	0
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	14.092	0		REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES	203.161
7412+7422	Impostos Indirectos	103.057	205.929	851	De ajustamentos de dívidas a receber	1.336.602
7418+7428	Outros Impostos	123.552	137.789	852	De Provisões para encargos	157.301
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	2.767.748
751	Ajustamentos de dívidas a receber	266.426	1.292.052	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	671.566
752	Provisões para encargos	2.123.979	1.234.717		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	5.560.129
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	853.322	52.335			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	37.257	8.501.785			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	7.241.453	8.501.785			
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					
781	Valores Incobráveis	0	0	881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	0
782	Perdas Extraordinárias	0	0	882	Recuperação de Incobráveis	876.347
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0	0	883	Ganhos Extraordinários	133.234
784...788	Outras perdas Eventuais	119.883	35.746	884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores	493.608
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	119.883	35.746		Outros Ganhos Eventuais	0
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0	2.345.108	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	431.252
	TOTAL	7.361.336	10.882.638		TOTAL	7.361.336
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	21.365	208.744	D-C	Resultados Eventuais	1.250.071
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	1.929.575	3.757.296	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento	-417.160
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0	0	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-431.252
B-A+741	Resultados Correntes	-1.667.232	-980.736			

O Contabilista Certificado

Rui Manuel Costa Vargas Pires

A Administração da Sociedade Gestora

[Handwritten signature]

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31/12/2022		31/12/2021	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação		0		0
...				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	7 500 000		50 013 956	
Rendimentos pagos aos participantes				
...		7 500 000		50 013 956
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-7 500 000		-50 013 956
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	7 115 000		22 125 068	
Rendimentos de activos imobiliários	3 289 035		5 755 238	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários		10 404 035		27 880 306
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	2 480 373		2 812 586	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	1 080	2 481 452		2 812 586
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		7 922 583		25 067 720
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Venda de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Reembolso de títulos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
.....				
Outros recebimentos relacionados com a carteira	66 273	66 273	10 690 000	10 690 000
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Compra de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Subscrição de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Outras taxas e comissões				
.....				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		66 273		10 690 000

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31/12/2022		31/12/2021	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimentos em operações de taxa de juro				
Recebimentos em operações sobre cotações				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op.a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários				
Juros de certificados de depósito				
Contração de empréstimos				
Reembolso de depósitos a prazo				
Impostos (IVA)				
...				
Outros recebimentos correntes		0	507 089	507 089
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	1 177 963		1 738 458	
Comissão de depósito	113 832		459 958	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	626 600		1 089 813	
Taxa de Supervisão	30 451		40 110	
Reembolso de empréstimo				
Constituição de depósito a prazo				
...				
Outros pagamentos correntes	32 519	1 981 364		3 328 340
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 981 364		-2 821 250

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31/12/2022		31/12/2021	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
.....				
Outros recebimentos de operações eventuais	214 277	214 277	72 522	72 522
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias			20 756	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
.....				
Outros pagamentos de operações eventuais	145 716	145 716		20 756
Fluxo das operações eventuais		68 561		51 766
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		-1 423 947		-17 025 720
Disponibilidades no início do período.....(B)		7 811 297		24 837 018
Disponibilidades no fim do período.....(C) = (B) + -(A)		6 387 351		7 811 297

O Contabilista Certificado

Rui Manuel Costa Virgás Pires

A Administração da Sociedade Gestora

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

**IMOPREDIAL
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

Nota introdutória

O Imopredial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Imopredial, Fundo ou OIC, foi inicialmente constituído como um Fundo Investimento Imobiliário Aberto de Subscrição Pública, cuja constituição foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários em 17 de Maio de 2001, de acordo com o Decreto-Lei n.º60/2002, de 20 de Março, alterado pela Lei n.º16/2015, de 24 de Fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, por tempo indeterminado e iniciou a sua atividade em 16 de Agosto de 2001.

| 19

O Fundo foi objeto de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, para efeitos do n.º 1 do artigo 214.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC"), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, autorizada por deliberação da CMVM em 18 de Junho de 2017. O Fundo teve a duração inicial de dois anos, com início em 18 de Junho de 2017, data de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, sem prejuízo da sua eventual prorrogação, por uma ou mais vezes por períodos não superiores ao inicial.

Em Assembleia de Participantes realizada em 5 de Dezembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo relativamente ao desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo.

Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de Dezembro de 2018, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de Junho de 2021.

Em Assembleia de Participantes realizada em 11 de Dezembro de 2020, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de Junho de 2023.

Em 18 de Maio de 2022, em Assembleia de Participantes, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de Junho de 2025.

O Fundo é gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., sendo a entidade depositária do Fundo o Bison Bank, S.A..

Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras foram preparadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005 e tendo em atenção a regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

As Notas que se seguem no presente Anexo respeitam a numeração sequencial definida no PCFII e as que se encontram ausentes, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das Demonstrações Financeiras anexas.

Princípios contabilísticos adotados

a) Continuidade

Considera-se que o fundo de investimento opera continuamente até 18 de Junho de 2025, data em que entrará em liquidação.

b) Consistência

O fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

c) Materialidade

As Demonstrações Financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam de interesse relevante (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

d) Substância sobre a forma

As operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

e) Especialização

Os elementos patrimoniais do Fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas Demonstrações Financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

f) Prudência

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

g) Independência

A elaboração, aprovação e execução das informações contabilísticas do fundo são independentes das de qualquer outra entidade, incluindo as respetivas entidades gestoras.

h) Unidade

As Demonstrações Financeiras, compostas pelo balanço, pela demonstração dos resultados pela demonstração dos fluxos monetários e pelo anexo, formam um todo coerente, constituindo um só conjunto de informação financeira.

| 21

Principais políticas contabilísticas

a) Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação (UP) é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo (VLGF) pelo número de unidades de participação emitidas, conforme descrito na Nota 6 do presente Anexo.

b) Imóveis

No que diz respeito ao critério valorimétrico dos imóveis, estes são registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados às escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão, sendo valorizados de acordo com as regras estabelecidas no Regulamento Gestão do Fundo, as quais são descritas na Nota 6 do presente Anexo.

c) Títulos

No que diz respeito ao critério valorimétrico dos títulos, estes são registados pelo valor de aquisição, sendo valorizados de acordo com as regras estabelecidas no Regulamento Gestão do Fundo, as quais são descritas na Nota 6 do presente Anexo.

d) Comissão de gestão componente fixa

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, cobra uma comissão anual de gestão de 1,3% (taxa nominal). Esta comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.

e) Comissão de depósito

Conforme estipulado no Regulamento de Gestão do Fundo, o Bison Bank, S.A., como remuneração das suas funções de depositário, cobrou uma comissão de depósito de 0,10%. A comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo. A comissão é cobrada no último dia útil de cada ano civil.

f) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal de 0,0026%, sobre o valor líquido global do Fundo conforme estipulado em Regulamento da CMVM, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 Euros e 20.000 Euros.

g) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber, sendo os ajustamentos para dívidas vencidas a receber calculados com base na expectativa da sua cobrança (ver Nota 11 do presente Anexo).

h) Distribuição de rendimentos

De acordo com a política de rendimentos estabelecida no ponto 12 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, o Imopredial caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos resultantes dos proveitos líquidos das aplicações, bem como as mais-valias resultantes da alienação de quaisquer ativos do Fundo destinam-se a reinvestimento, não havendo lugar à distribuição dos rendimentos provenientes das suas aplicações.

i) Impostos sobre o património

Os bens imóveis adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), imposto do selo, previsto na verba 1.1 da Taxa Geral Imposto Selo e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

j) Impostos sobre o rendimento

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, foi aprovado o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, incluindo os fundos de investimento imobiliário.

Neste sentido, o Fundo foi tributado de acordo com regras estipuladas na nova redação do referido artigo 22.º do EBF, que prevê, a tributação, à taxa de 21%, do lucro tributável apurado em cada exercício, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, sem prejuízo dos seguintes ajustamentos:

- Exclusão dos rendimentos referidos no artigo 5.º, 8.º e 10.º do CIRS (rendimentos de capitais e mais-valias), exceto quando estes rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças e dos gastos ligados àqueles rendimentos;
- Exclusão dos gastos previstos no artigo 23.º A do CIRC.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação nos termos do disposto nos números anteriores são deduzidos aos lucros tributáveis, havendo-os, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores, aplicando-se o disposto no n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

De acordo com o disposto na a) do n.º 6 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 7/2015, no apuramento do resultado tributável dos OII de períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Julho de 2015 deverá considerar-se que as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas, nos termos da redação do artigo 22.º do EBF em vigor até àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 1 de Julho de 2015, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo presente diploma.

k) Imposto do selo dos OIC

O Fundo está sujeito a Imposto do Selo, sobre o valor líquido global do Fundo, correspondente à medida dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras, com exceção do valor correspondente aos ativos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento coletivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22.º do EBF, no último dia de cada mês do trimestre, à taxa de 0,0125% por cada trimestre.

Nota 1 | Imóveis - Valor de Balanço

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

(valores em euros)

Imóvel	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Edifício Bi-Side-Coimbra	5 798 650	5 798 650	
Armazéns-Fracção E-Zi Oiã-Oliveira De Bairro	167 850	167 850	
Parque Empresarial Maia Biz-Zi Maia	3 384 500	3 384 500	
Retail Park-Carregado	5 849 800	5 849 800	
Armazéns Lote C11-Zi Oiã-Oliveira Do Bairro	1 138 750	1 138 750	
Arquiparque 7-Oeiras	13 573 350	13 573 350	
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira	4 649 400	4 649 400	
Edifício Comercial-Batalha	1 732 100	1 732 100	
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela	13 015 500	13 015 500	
Plataforma Logística-Póvoa Sta Iria	2 794 000	2 794 000	
Armazem-Carregado	965 500	965 500	
Edif. Comercial-Tomelloso-Espanha	1 020 500	1 020 500	
Edifício Comercial-Z. Industrial-Santarém	1 928 300	1 928 300	
Centro Empresarial Alverca-Alverca	27 219 000	27 219 000	
Edifício Pinhais Da Foz-Porto	1 945 800	1 945 800	
TOTAL	85 183 000	85 183 000	0

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo efetuou um ajustamento ao ativo no montante de 3.573.113 Euros: 27.650 Euros referente ao diferencial entre o valor venal dos imóveis e o valor de comercialização e o restante montante respeita à estimativa de custos de comercialização em que o Fundo incorrerá no futuro com a venda dos imóveis. Assim, o valor líquido contabilístico dos imóveis a esta data é de 81.874.822 Euros.

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

Discriminação das variações ocorridas durante o período no valor líquido global e unitário do OIC, bem como das unidades de participação:

(valores em euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	219.975.950						219.975.950
Diferença em subs.resgates	-57.268.159		7.500.000				-64.768.159
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-66.074.162				2.345.108		-63.729.055
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período	2.345.108				-2.345.108	-431.252	-431.252
SOMA	98.978.737	0	7.500.000	0	0	-431.252	91.047.485
Nº unidades participação	44.102.302						44.102.302
Valor unidades participação	2,2443						2,0645

O resultado líquido do exercício foi influenciado pela diminuição dos rendimentos e aumento das provisões, apesar da diminuição dos custos com fornecimentos e serviços externos.

Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

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

| 25

(valores em euros)

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
								Pais	Município
1-Imóveis Situados Em Estados Da União Europeia									
1.1. Terrenos									
1.1.1. Urbanizados									
Armazem- Carregado -Fracção B	17.427	2.095.623	31-05-2022	940.000	31-05-2022	991.000	965.500	Portugal	Alenquer
Edif. Comercial-Tomelloso- Espanha-Média Superfície	2.880	1.083.653	08-06-2022	776.000	08-06-2022	868.000	822.000	Espanha	Tomelloso
Edif. Comercial-Tomelloso- Espanha-Restaurantes	400	202.535	08-06-2022	190.000	08-06-2022	207.000	198.500	Espanha	Tomelloso
1.3. Outros Projetos De Construção									
Outros									
Centro Empresarial Alverca- Alverca- C. Empr. Alverca	52.120	1.513.282	06-06-2022	26.734.000	06-06-2022	27.704.000	27.219.000	Portugal	V. F. Xira
1.4. Construções Acabadas									
1.4.1. Arrendadas									
Comércio									
Centro Empresarial Da Cancela- Madeira- Fracção Bo	1.141	1.181.409	30-03-2022	707.900	30-03-2022	763.700	735.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela- Madeira- Fracção Bp	705	721.062	30-03-2022	442.800	30-03-2022	465.700	454.250	Portugal	Funchal
Edifício Bi-Side- Coimbra- Fracção A	487	663.228	20-05-2022	592.600	20-05-2022	632.000	612.300	Portugal	Coimbra
Retail Park- Carregado- Retail Park	12.268	11.170.907	07-06-2022	5.643.200	07-06-2022	6.056.400	5.849.800	Portugal	Alenquer
Centro Empresarial Da Cancela- Madeira- Fracção F	166	227.066	30-03-2022	138.100	30-03-2022	152.900	145.500	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela- Madeira- Fracção G	161	221.473	30-03-2022	124.300	30-03-2022	135.500	129.900	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela- Madeira- Fracção H	27	41.197	30-03-2022	30.300	30-03-2022	30.400	30.350	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela- Madeira- Fracção I	45	63.881	30-03-2022	47.600	30-03-2022	48.400	48.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela- Madeira- Fracção D	37	53.316	30-03-2022	39.300	30-03-2022	39.900	39.600	Portugal	Funchal
		19.238.633		36.406.100		38.094.900	37.250.500		

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

(valores em euros)

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
								País	Município
		19.238.633		36.406.100		38.094.900	37.250.500		
Serviços									
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção L	61	91.664	30-03-2022	48.700	30-03-2022	49.000	48.850	Portugal	Funchal
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção A	780	2.106.556	08-06-2022	1.704.000	08-06-2022	1.748.600	1.726.300	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção B	764	1.818.469	08-06-2022	1.487.000	08-06-2022	1.519.800	1.503.400	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção C	924	2.216.727	08-06-2022	1.808.000	08-06-2022	1.846.100	1.827.050	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção G	678	2.068.408	08-06-2022	1.755.800	08-06-2022	1.881.000	1.818.400	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção H	687	1.623.944	08-06-2022	1.380.300	08-06-2022	1.481.000	1.430.650	Portugal	Oeiras
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção I	463	706.869	20-05-2022	500.500	20-05-2022	571.000	535.750	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção J	428	661.891	20-05-2022	466.400	20-05-2022	531.000	498.700	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção K	472	721.232	20-05-2022	510.800	20-05-2022	528.000	519.400	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção L	439	679.121	20-05-2022	516.000	20-05-2022	593.000	554.500	Portugal	Coimbra
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção O	85	120.654	30-03-2022	64.000	30-03-2022	66.300	65.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção P	66	97.840	30-03-2022	52.000	30-03-2022	52.100	52.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Q	100	138.623	30-03-2022	72.000	30-03-2022	76.900	74.450	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção R	52	71.951	30-03-2022	38.900	30-03-2022	39.000	38.950	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção S	35	51.126	30-03-2022	27.700	30-03-2022	28.000	27.850	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção U	40	57.470	30-03-2022	31.000	30-03-2022	32.400	31.700	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Y	67	98.048	30-03-2022	51.800	30-03-2022	52.200	52.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ac	97	134.632	30-03-2022	71.700	30-03-2022	74.700	73.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ad	89	125.548	30-03-2022	67.400	30-03-2022	69.400	68.400	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ae	82	117.209	30-03-2022	63.200	30-03-2022	64.600	63.900	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Af	64	95.156	30-03-2022	51.600	30-03-2022	51.900	51.750	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Aj	39	55.843	30-03-2022	30.700	30-03-2022	31.500	31.100	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ak	45	62.936	30-03-2022	35.300	30-03-2022	35.700	35.500	Portugal	Funchal
Outros									
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Aw	11	11.320	30-03-2022	4.700	30-03-2022	5.300	5.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ax	28	36.842	30-03-2022	19.300	30-03-2022	19.700	19.500	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ay	28	36.842	30-03-2022	19.400	30-03-2022	19.700	19.550	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Az	84	83.869	30-03-2022	32.100	30-03-2022	32.700	32.400	Portugal	Funchal
Parque Empresarial Maia Biz-Zi Maia-Bloco A E B	7.409	4.077.174	25-05-2022	3.334.900	25-05-2022	3.434.100	3.384.500	Portugal	Porto
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção I	147	239.251	08-06-2022	110.500	08-06-2022	112.000	111.250	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção J	171	277.399	08-06-2022	127.600	08-06-2022	130.000	128.800	Portugal	Oeiras
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Au	37	37.337	30-03-2022	13.200	30-03-2022	13.800	13.500	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bf	213	213.386	30-03-2022	98.900	30-03-2022	109.400	104.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bm	124	124.174	30-03-2022	51.200	30-03-2022	51.200	51.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bn	55	55.214	30-03-2022	22.000	30-03-2022	22.000	22.000	Portugal	Funchal
Industrial									
Armazéns-Fracção E-Zi Oiã-Oliveira De Bairro-Fracção "E"	434	176.632	26-05-2022	167.800	26-05-2022	167.900	167.850	Portugal	O. do Bairro
Armazéns Lote C11-Zi Oiã-Oliveira Do Bairro-P. Vimartins Logística	3.467	1.057.821	25-05-2022	1.079.500	25-05-2022	1.198.000	1.138.750	Portugal	O. do Bairro
Plataforma Logística Palmela S-Palmela-Fracção A	22.431	3.779.265	14-04-2022	8.615.000	14-04-2022	8.825.400	8.720.200	Portugal	Palmela
Plataforma Logística Palmela S-Palmela-Fracção B	6.023	1.014.708	14-04-2022	2.418.300	14-04-2022	2.481.000	2.449.650	Portugal	Palmela
Plataforma Logística-Póvoa Sta Iria-Fracção B	4.215	794.136	15-11-2022	2.693.000	15-11-2022	2.895.000	2.794.000	Portugal	V. F. Xira
1.4.2. Não Arrendadas									
Comercio									
Edifício Comercial-Batalha-Edifício	3.475	2.833.249	08-06-2022	1.719.200	08-06-2022	1.745.000	1.732.100	Portugal	Batalha
Edifício Pinhais Da Foz-Porto-Fracção Ep	3.131	3.931.710	11-05-2022	1.934.600	11-05-2022	1.957.000	1.945.800	Portugal	Porto
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção M	1.119	1.577.209	20-05-2022	929.800	20-05-2022	948.000	938.900	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção N	51	83.906	20-05-2022	37.000	20-05-2022	38.000	37.500	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção B	214	292.764	20-05-2022	271.500	20-05-2022	282.000	276.750	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção C	85	125.859	20-05-2022	118.600	20-05-2022	127.000	122.800	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção D	207	284.524	20-05-2022	263.500	20-05-2022	273.000	268.250	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção E	217	296.619	20-05-2022	275.200	20-05-2022	286.000	280.600	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção F	243	330.786	20-05-2022	308.200	20-05-2022	320.000	314.100	Portugal	Coimbra
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção C	61	82.703	30-03-2022	61.000	30-03-2022	61.900	61.450	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção E	243	330.085	30-03-2022	193.400	30-03-2022	209.000	201.200	Portugal	Funchal
Serviços									
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção M	100	138.679	30-03-2022	72.000	30-03-2022	75.000	73.500	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção N	92	129.281	30-03-2022	68.000	30-03-2022	69.700	68.850	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção J	70	101.677	30-03-2022	54.000	30-03-2022	54.300	54.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção K	105	144.015	30-03-2022	72.200	30-03-2022	75.000	73.600	Portugal	Funchal
		55.858.983		72.426.500		75.556.200	73.991.350		

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

(valores em euros)

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
								País	Município
		55.858.983		72.426.500		75.556.200	73.991.350		
Arquparque 7 - Oeiras-Fracção D	802	1.916.636	08-06-2022	1.567.000	08-06-2022	1.600.900	1.583.950	Portugal	Oeiras
Arquparque 7 - Oeiras-Fracção E	924	2.215.082	08-06-2022	1.808.000	08-06-2022	1.846.200	1.827.100	Portugal	Oeiras
Arquparque 7 - Oeiras-Fracção F	820	1.960.868	08-06-2022	1.599.000	08-06-2022	1.633.900	1.616.450	Portugal	Oeiras
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção G	340	515.833	20-05-2022	386.100	20-05-2022	398.000	392.050	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção H	419	620.375	20-05-2022	439.100	20-05-2022	455.000	447.050	Portugal	Coimbra
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Al	37	53.907	30-03-2022	27.600	30-03-2022	30.000	28.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Am	65	95.847	30-03-2022	48.800	30-03-2022	53.000	50.900	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção An	64	95.359	30-03-2022	48.500	30-03-2022	52.000	50.250	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ao	163	182.963	30-03-2022	84.000	30-03-2022	87.000	85.500	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ap	263	301.300	30-03-2022	147.000	30-03-2022	147.800	147.400	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Aq	214	242.553	30-03-2022	110.600	30-03-2022	113.000	111.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ar	231	260.094	30-03-2022	123.200	30-03-2022	125.000	124.100	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção As	185	213.748	30-03-2022	100.700	30-03-2022	105.000	102.850	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ag	96	134.280	30-03-2022	65.000	30-03-2022	67.600	66.300	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ah	94	131.572	30-03-2022	64.000	30-03-2022	66.100	65.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ai	56	76.406	30-03-2022	42.000	30-03-2022	42.800	42.400	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Z	67	98.865	30-03-2022	54.000	30-03-2022	54.300	54.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Aa	101	139.790	30-03-2022	72.200	30-03-2022	75.000	73.600	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ab	59	89.186	30-03-2022	45.300	30-03-2022	49.000	47.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção V	46	64.809	30-03-2022	35.000	30-03-2022	35.000	35.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção W	39	55.467	30-03-2022	27.600	30-03-2022	30.000	28.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção X	67	98.554	30-03-2022	48.800	30-03-2022	53.000	50.900	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção T	58	78.744	30-03-2022	42.000	30-03-2022	42.800	42.400	Portugal	Funchal
Outros									
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção At	81	81.232	30-03-2022	32.000	30-03-2022	32.300	32.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ba	27	27.311	30-03-2022	10.900	30-03-2022	11.000	10.950	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bb	12	11.660	30-03-2022	5.000	30-03-2022	5.300	5.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bc	12	11.630	30-03-2022	5.000	30-03-2022	5.300	5.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bd	12	12.402	30-03-2022	5.000	30-03-2022	5.600	5.300	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Be	12	11.901	30-03-2022	5.000	30-03-2022	5.400	5.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bf	12	11.951	30-03-2022	5.000	30-03-2022	5.400	5.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bg	12	12.182	30-03-2022	5.000	30-03-2022	5.500	5.250	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bh	39	39.052	30-03-2022	15.000	30-03-2022	15.500	15.250	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bi	63	63.034	30-03-2022	25.000	30-03-2022	25.100	25.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bj	264	316.850	30-03-2022	137.000	30-03-2022	151.100	144.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bk	113	138.999	30-03-2022	69.200	30-03-2022	70.000	69.600	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Av	39	39.302	30-03-2022	15.200	30-03-2022	15.700	15.450	Portugal	Funchal
Edifício Comercial -Z. Industrial-Santarém-Stand Toyota	4.206	3.226.271	08-06-2022	1.843.000	08-06-2022	2.013.600	1.928.300	Portugal	Santarém
Logística									
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela-Fracção C	4.547	765.766	14-04-2022	1.805.300	14-04-2022	1.886.000	1.845.650	Portugal	Palmela
		70.270.766		83.394.600		86.971.400	85.183.000		

| 27

(valores em euros)

Imóveis	Valor Contabilístico
Adiantamento por conta de compra de imóveis	
Edifício VI Arquparque - Oeiras	264 934
TOTAL	264 934

Edifício VI Arquparque – Oeiras - Em 19 de Dezembro de 2003, o Fundo celebrou com a sociedade Quartz Portugal II B.V., um contrato promessa de compra e venda (CPCV) para a aquisição do imóvel Edifício VI Arquparque, correspondente a 34 frações autónomas (estacionamentos) do prédio urbano identificado como Lote 6, sito em Miraflores, constituído sob o regime de propriedade horizontal por meio de escritura outorgada em 06 de Julho de 1998.

O valor acordado foi de 264.934 Euros, montante que foi integralmente pago pelo Fundo e que ficou depositado numa conta aberta em nome da Quartz Portugal II B.V. junto do Bison Bank, sobre a qual foi constituído penhor a favor do Fundo com vista a garantir a eventual impossibilidade de outorga da escritura definitiva, a qual está dependente da conclusão do processo de registo predial da propriedade horizontal.

A escritura definitiva não foi outorgada até à data porque ainda não se mostra efetivado o registo predial da propriedade horizontal das frações objeto do CPCV. Tal registo foi indeferido, tendo a ação judicial movida pela Quartz Portugal II B.V. para reverter esta decisão sido julgada improcedente.

Durante o ano 2021, iniciou-se a operação para a conversão do lote 6 em parte comum do loteamento Arquiparque, em articulação com os representantes dos proprietários dos restantes edifícios do loteamento, ficando os proprietários dos edifícios com utilização exclusiva dos seus lugares de estacionamento.

Em 21.02.2022 foi outorgado acordo com o Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo tendente à regulamentação da utilização, com exclusividade, dos lugares de estacionamento, bem como ao compromisso de aprovação de regulamento de loteamento que consagre os direitos de utilização exclusiva dos referidos lugares de estacionamento ou, se possível, em alternativa, conclusão do processo de registo das fracções autónomas referentes aos estacionamentos.

O referido Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo informou que, dos comproprietários, faltará apenas outorgar acordo similar com o CA Património Crescente – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto.

Os movimentos na carteira de imóveis do Fundo, durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022, discriminam-se da seguinte forma:

(valores em euros)

	Terrenos	Construções	Construções em curso	Adiantamentos por compra imóveis	Ajustamentos de activo	Total
Saldo inicial	2 090 050	62 885 200	27 831 000	2 584 934	-5 110 747	90 280 437
Aquisições	13 838	4 434	134 972			153 244
Alienações		-7 373 300				-7 373 300
Mais valias potenciais		1 248 816				1 248 816
Menos valias potenciais	-117 888	-787 150	-746 972			-1 652 010
Regularizações				-2 320 000	1 537 635	-782 365
Reforço por imparidade de imóveis						
Saldo final	1 986 000	55 978 000	27 219 000	264 934	-3 573 113	81 874 822

Durante o exercício de 2022, foram efetuadas reavaliações do património realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, tendo sido apurado as mais e menos valias potenciais, apresentadas no quadro acima, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Nota 4 | Inventário da carteira de títulos

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

(valores em euros)

Participações em Sociedades Imobiliárias	Quant.	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Método de Avaliação	% do Capital Social Adquirido	Entidade País
4.1 Sedeadas em E. da União Europeia								
4.1.1 Acções								
Tiner Polska Capital	76.921	20-01-2006	9.686.250	jun-20	0		100%	Polónia
Sub Total			9.686.250		0			
GCC Lisboa - Gestão C. Comer., SA Capital	210.000	07-04-2006	1.966.000	dez-17	0	C. próprios ajustados	50%	Portugal
Prestações Acessórias			2.241.149	dez-17	0			
Sub Total			4.207.149		0			
Aplicação Urbana XIII, SA Capital	69.500	14-09-2006	347.500	dez-17	0	C. próprios ajustados	50%	Portugal
Prestações Acessórias			1.206.542	dez-17	0			
Sub Total			1.554.042		0			
Banif Real Estate Polska Capital	40.000	31-10-2006	1.838.016	jun-21	2.337.585	C. próprios ajustados	100%	Polónia
Sub Total			1.838.016		2.337.585			
Total			17.285.457		2.337.585			

A carteira do Fundo, a 31 de Dezembro de 2022, inclui participações financeiras em 3 sociedades imobiliárias, cujas acções não estão admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral. No decorrer do exercício o Fundo liquidou a sua participação na Sociedade Tiner Polska (apos em 22 de Dezembro de 2020 terem sido vendidos os imóveis que constituíam o património imobiliário dessa sociedade pelo valor de 9.750.000 Euros).

A **GCC Lisboa** era uma empresa imobiliária, constituída em 8 de Novembro de 2000 sob a anterior denominação de Picoas Plaza – Gestão de Centros Comerciais, S.A. e focada na exploração e gestão de centros comerciais. Era detida em 50% pela Chamartin Retail, S.G.P.S., S.A. e em 50% pelo Imopredial.

Durante 2008, a GCC Lisboa sofreu uma alteração da sua atividade e passando a gerir em exclusivo o único imóvel detido, o Centro Picoas Plaza, sito na Rua Tomás Ribeiro, em Lisboa, com 2 pisos compostos por 55 espaços comerciais e de restauração, 2 pisos em cave para lugares de estacionamento e arrecadações.

A sociedade apresentou resultados de exploração deficitários desde, pelo menos, 2014, tendo em consideração as suas responsabilidades assumidas. Com referência a 31.12.2017 a sociedade apresentava um resultado líquido negativo do exercício no montante de €489.027,00 Euros, registando-se novamente a perda de mais de metade do capital social e sem possibilidade de recapitalização. Tal situação foi agravada pelo facto de o financiamento bancário contraído junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A. estar em situação de incumprimento e esta ter avançado, em 22 de Fevereiro de 2017, com uma ação executiva através da qual reclamava a quantia de €15.654.806,36.

Em 2018, depois de um longo período de negociações com a Caixa Geral de Depósitos, S.A. sem qualquer sucesso, em Assembleia Geral realizada no dia 17 de Janeiro de 2018, foi deliberada a apresentação da mesma à insolvência, o que veio a ocorrer no dia 16 de Fevereiro de 2018.

A sociedade foi declarada insolvente em 08 de Março de 2018 e, na presente data, o respetivo processo de insolvência já se encontra findo, na sequência da venda do seu único ativo pelo valor de €14.957.000,00 e conseqüente pagamento aos respetivo credores.

A extinção da sociedade irá ser objeto de registo logo que seja registado o encerramento do processo de insolvência.

A **Aplicação Urbana XIII** era uma empresa imobiliária, constituída em Outubro de 2005, detida em 50% pela Chamartin Retail, S.G.P.S., S.A. e em 50% pelo Imopredial.

A Aplicação Urbana XIII detinha um único ativo no seu âmbito operacional, o centro comercial Dolce Vita Central Park, localizado em Linda-a-Velha, Concelho de Oeiras, construído em 2002 e adquirido em 2006, constituído por 49 espaços comerciais dispostas em 2 andares, perfazendo uma área bruta locável de 3.847 m² e estacionamento com capacidade para 157 viaturas.

A sociedade apresentou resultados de exploração deficitários nos últimos anos, situação que se agravou a partir de 2014, data a partir da qual a sociedade viu-se impossibilitada de liquidar as prestações de capital do empréstimo concedido pela Abanca, Corporación Bancaria, S.A, Sucursal em Portugal, em 2006, para aquisição do Dolce Vita Central Park.

Em Janeiro de 2018, para fazer face à situação deficitária, estava em curso o processo de avaliação do ativo Dolce Vita Central Park e concessão de mandato para venda do mesmo. Contudo, o mesmo foi interrompido com o pedido de insolvência requerido pela Abanca, Corporación Bancaria, S.A, Sucursal em Portugal.

A sociedade foi declarada insolvente em 14 de Março de 2018 tendo, no âmbito do processo de insolvência, sido vendido o seu único ativo em 20 de Setembro de 2019.

O processo de insolvência ainda se encontra pendente, aguardando-se o pagamento aos credores reclamantes, após prolação da sentença de verificação e graduação de créditos. Após tal pagamento, será registada a extinção da sociedade.

A **Banif Real Estate Polska** é uma sociedade imobiliária, de direito Polaco, totalmente detida pelo Imopredial, constituída em Setembro de 2006, com o objetivo de concretizar a aquisição de imóveis, nomeadamente armazéns para *Retail*, em forma de *stand alone unit* que foram arrendados à Eurocash, tendo subjacente um protocolo assinado pelas duas entidades com vista ao desenvolvimento e expansão do negócio das empresas através da aquisição de novos espaços

comerciais e construção de armazéns em cidades superiores a 25.000 habitantes. Atualmente a Sociedade detém quatro ativos sites nas cidades de Lomza, Grudziadz, Ciechanów e Lowicz.

Os movimentos na carteira de títulos do Fundo, durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022, discriminam-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Designação	Tiner Polska	GCC Lisboa - Gestão C. Comer., S.A.	Aplicação Urbana XIII, S.A.	Banif Real Estate Polska	Total
Saldo inicial	416.293			2.289.547	2.705.840
Aquisições					
Alienações					
Mais valias potenciais					
Menos valias potenciais					
Reclassificação					
Ajustamento participação	-416.293			48.039	-368.254
Saldo final	0	0	0	2.337.585	2.337.585

Durante o exercício de 2022 foram efetuadas reavaliações das sociedades imobiliárias, com base no Método do Valor Patrimonial, isto é, com base na diferença entre os ativos realizáveis e os passivos exigíveis (ou seja, a situação líquida das empresas), incluindo a reavaliação do património imobiliário das sociedades, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, tendo sido apurado as mais e menos valias potenciais, apresentadas no quadro acima.

| 31

Nota 6 | Critérios de valorização dos ativos do OIC

Momento de referência da valorização

- O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira;
- O momento de referência para a valorização dos ativos da carteira do Fundo ocorre às dezassete horas, hora de Portugal Continental.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP

De acordo com o estipulado no RGOIC, os ativos do Fundo têm que obedecer às seguintes regras de valorização:

- Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos

avaliadores de imóveis difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores;

- b) Em derrogação do disposto na alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma nova avaliação;
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando as regras constantes nas alíneas anteriores;
- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos 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;
- e) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) O Fundo: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; iii) 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;
- f) Os projetos de construção e os imóveis devem ser avaliados mediante os métodos de avaliação definidos em regulamento da CMVM;
- g) Os projetos de construção deverão ser reavaliados sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização;

- h) Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados, sempre que ocorram indícios de uma alteração significativa do respetivo valor;
- i) As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte;
- j) Os restantes valores mobiliários, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são avaliados através dos seguintes critérios definidos no Regulamento da CMVM 2/2015: i) valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; ii) transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade; iv) fluxos de caixa descontados.

Nota 7 | Discriminação da liquidez

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

(valores em euros)

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	7 811 297	44 568 661	45 992 608	6 387 350
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	7 811 297	44 568 661	45 992 608	6 387 350

Nota 8 | Dívidas de cobrança duvidosa

Armazéns Sapal - Vila Franca de Xira - O Fundo celebrou com a sociedade Quasimóveis – Arrematações e Imóvel, S.A., em 30 de Novembro de 2011, um contrato promessa de compra e venda (CPCV) para a aquisição do imóvel “Armazéns Sapal - Vila Franca de Xira” no valor de 2.320.000 Euros liquidados no acto de assinatura do CPCV, com escritura de compra prevista a realizar-se entre o dia 01 de Abril de 2012 e 01 de Julho de 2015, o que não veio a ocorrer.

A variação verificada no decorrer do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022, justifica-se pela reclassificação do valor potencial do imóvel Armazéns Sapal (2.320.000 Euros) para Outras contas de devedores, registado como de cobrança duvidosa (no montante de 1.985.000 Euros), encontrando-se o valor em dívida totalmente provisionado.

Nota 10 | Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

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

(valores em euros)

Rubrica do Balanço	Garantias Prestadas	
	Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	Livrança Caução	20 492 000
	Garantia Bancária	675 435

O valor de 20.492.000 Euros corresponde ao valor venal dos imóveis do Fundo dados em garantia (hipoteca) aos bancos, pela concessão de financiamentos (liquidados).

No final de Janeiro de 2023, todos os imóveis dados anteriormente em garantia já se encontram desonerados.

| 34

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

O Fundo apresentava, a 31 de Dezembro de 2022, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

(valores em euros)

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Outros	Saldo final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	556 770	2 917 722	869 457		2 605 035
482 – Provisões para encargos	9 829 783	2 700 666	2 769 212		9 761 237
Total	10 386 553	5 618 388	3 638 669		12 366 272

O montante de 2.605.035 Euros respeita ao valor provisionado relativo às dívidas (devedores para rendas vencidas e de outras contas de devedores) consideradas de cobrança duvidosa, conforme Nota 8 do presente Anexo.

Na rubrica de Provisões acumuladas estão consideradas as provisões para contas a receber de Imposto sobre o Valor Acrescentado e para valores a receber decorrentes de Contratos de Associação em Participação.

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

A 31 de Dezembro de 2022, o Fundo apresenta Valores Cedidos em Garantia no montante de 20.492.000 Euros conforme detalhado na Nota 10 do presente Anexo, bem como operações a prazo de compra de imóveis conforme descrito na Nota 3, no montante de 264.934 Euros (Edifício VI Arquiparque – Oeiras).

Como forma de rentabilizar o investimento a realizar no seu ativo Centro Empresarial Alverca, o Fundo celebrou em 11 de Agosto de 2006 um contrato de associação em participação (CAP) no âmbito do qual está contemplado a execução de um projeto de construção de armazéns e posterior comercialização das frações autónomas a constituir.

O CAP em apreço, para além de definir as percentagens dos custos de desenvolvimento dos projetos a suportar pelo Fundo, define também as taxas de remuneração a receber pelos capitais investidos, em cada projeto e a pagar pelo parceiro, bem como a definição das regras de repartição dos resultados da parceria, de acordo com as percentagens contratualmente definidas.

No âmbito do referido CAP, o Fundo reconheceu nas suas demonstrações financeiras um acréscimo de rendimentos – “Centro Empresarial Alverca - Alverca” no montante de 3.901.507 Euros, respeitante a valores que esperava vir a receber no âmbito do CAP até determinada data, a título de remuneração pelos capitais investidos.

Em virtude da degradação daquela expectativa, o Fundo deixou de reconhecer rendimentos adicionais face ao projecto, tendo reconhecido, paralelamente, uma provisão no montante acima referido na conta “Outros Encargos” .

Sem prejuízo do exposto, a 31 de Dezembro de 2022, o montante total a receber pelo Fundo, no âmbito do CAP e a título de remuneração pelos capitais investidos, ascende a, aproximadamente, 15.000.000 Euros, dos quais apenas o montante de 3.901.507 Euros, acima referido, se encontra reconhecido como acréscimo de rendimentos.

Nota 14 | Contas a pagar a terceiros

A 31 de Dezembro de 2022, o Fundo apresentava o seguinte desdobramento das contas de comissões e outros encargos a pagar e outras contas de credores:

(valores em euros)

Entidades	2022	2021
Comissões e outros encargos a pagar		
Profile S.A.	50	50
Autoridades de Supervisão	2 401	3 409
Outras contas credoras		
Fornecedores gerais	499 241	813 212
Impostos por pagar	328 982	371 775
TOTAL	830 674	1 188 445

Nota 15 | Outras informações de divulgação obrigatória

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

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

Durante o ano de 2022 não ocorreram erros na valorização do Fundo.

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

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

| 36

Nota 16 | Processos em contencioso relevantes

Processo n.º 22549/22.4T8LSB – Ação civil de compensação de danos “Palmela 5”

O Imopredial intentou contra a Bertrand uma ação de responsabilidade civil onde se requer a esta o pagamento dos seguintes montantes:

- a) A quantia de € 1.234.500,00, como dano emergente, a título da perda da mais-valia que iria realizar com a venda acordada com a empresa Logikor e que se frustrou em razão da descrita atuação da Ré de invocar, ilegitimamente, um direito de preferência sobre a fração de que é locatária, ameaçando com o recurso aos tribunais judiciais para fazer valer o seu direito;
- b) A quantia de € 86.337,00, como dano emergente (já verificado, nos três meses decorridos entre a data em que o Autor poderia ter recebido o preço acordado com a Logikor pela venda do Imóvel e a presente data de setembro de 2022), a título de custo de capital, correspondente ao produto da diferença entre (i) o proveito que poderia ter retirado pelo recebimento da quantia acordada com a Logikor de € 14.250.000,00, computado à taxa de juro aplicável às transações comerciais, de 8% ao ano, e (ii) o valor das rendas das frações do Imóvel que continua a receber;

- c) A quantia de € 59.293,50, como dano emergente (já verificado, nos três meses decorridos entre a data em que o Autor poderia ter recebido o preço acordado com a Logicor pela venda do Imóvel e a presente data de setembro de 2022), a título dos custos fiscais, de gestão e manutenção do Imóvel que o Autor não teria sofrido caso o negócio de venda com a Logicor tivesse sido efetivamente formalizado.
- d) A quantia a apurar em liquidação após prolação de sentença, como dano futuro, a título de custo de capital, correspondente ao produto da diferença entre (i) o proveito que poderia ter retirado pelo recebimento da quantia acordada com a Logicor de € 14.250.000,00, computado à taxa de juro aplicável às transações comerciais, de 8% ao ano, e (ii) o valor das rendas das frações do Imóvel que continua a receber a cada momento, ou seja, correspondente, à presente data, a € 28.779,00 por cada mês que passe, após o presente mês de setembro de 2022, sem que o Autor venda o Imóvel, mas que pode aumentar caso os arrendamentos atuais deixem de estar em vigor e, assim, o Autor deixe de receber as rendas que recebe atualmente;
- e) A quantia a apurar em liquidação após prolação de sentença, como dano futuro, a título de custos fiscais, de gestão e de manutenção do Imóvel, ou seja, correspondentes, à presente data, a € 19.764,50 por cada mês que passe, após o presente mês de setembro de 2022, sem que o Autor venda o Imóvel;
- f) A quantia a apurar em liquidação após prolação de sentença, como dano futuro, correspondente à diferença entre o atual preço de mercado do Imóvel (€ 13.015.500,00) e o preço que o Autor vier, no futuro, a receber efetivamente pela venda deste seu ativo

| 37

Processo n.º 24062/22.0T8LSB – Ação de simples de apreciação “Palmela 5”

Ação intentada pelo Imopredial contra a Bertrand uma ação de simples apreciação por via da qual é peticionado ao Tribunal o reconhecimento da validade e eficácia da comunicação remetida pela Autora à Ré em 25 de maio de 2022 para oposição à renovação do Contrato de Arrendamento

Processo n.º 5662/22.5T8STB – Ação especial de preferência limitada “Palmela 5”

Ação Especial de Preferência Limitada intentada pela Bertrand, arrendatária da fração “B” do imóvel, contra o Imopredial, onde é pedido ao Tribunal que:

- a) Reconheça o direito de preferência da Autora limitado à fração “B” ;
- b) Reconheça que as frações “A” , “B” e “C” , identificadas na ação podem ser vendidas separadamente sem que disso resulte, para o Réu, um prejuízo apreciável;

- c) Notifique a Ré para, em 20 dias, celebrar o contrato de compra e venda com a Autora, sob pena da aplicação da tramitação ulterior prevista no artigo 1028.º, n.º do CPC;

Processo n.º 2765/10.2BELRS – Compensação no reembolso IVA “Chaves/Torres”

O Fundo, no âmbito da sua atividade, deduziu Imposto sobre Valor acrescentado (IVA) incorrido com a construção e a aquisição de diversos imóveis, ficando em situação de crédito de imposto desde Outubro de 2009 a Setembro de 2010, tendo solicitado nesta última declaração, o reembolso do crédito de IVA, no montante de 9.551.388 Euros.

Na sequência do pedido de reembolso de IVA de Setembro de 2010, o Fundo foi sujeito a uma ação inspetiva em matéria de IVA, realizada pelos Serviços da Inspeção Tributária, na sequência da qual, em sede de Relatório Final de Inspeção, foi deferido o pedido integral de reembolso ao Fundo.

Em Fevereiro de 2011, o Fundo foi informado, pela Direcção de Serviços de Reembolso, que apenas seria reembolsado no valor de 8.555.761,15 Euros, por compensação de valores com origem no pedido de reembolso de Dezembro de 2007.

O pedido de reembolso de Dezembro de 2007, no valor de 1.037.061 Euros, foi igualmente sujeito a uma ação inspetiva por parte dos Serviços de Inspeção Tributária, da qual resultou um ajustamento no valor total de 995.627,34 Euros, valor que foi posteriormente compensado no reembolso de Setembro de 2010.

Não se conformando com a compensação e por discordar dos argumentos da Administração Tributária, que alegou a inexistência de certificados de renúncia à isenção de IVA para algumas frações de determinados imóveis, o Fundo (i) deduziu reclamação graciosa das liquidações adicionais, a qual foi expressamente indeferida por despacho de 10 de Novembro de 2010 e (ii) apresentou Impugnação Judicial perante o Tribunal Tributário de Lisboa em 2 de Dezembro de 2010 - Processo de Impugnação Judicial n.º 2765/10.2BELRS, com objetivo assegurar a anulação da compensação e o posterior recebimento do reembolso do valor de 995.627,34 Euros.

Por sentença de 1 de outubro de 2018 a referida impugnação judicial foi julgada improcedente, com fundamento essencialmente no facto de que é ao proprietário que incumbe a obrigação de inscrição e atualização da matriz predial do imóvel e, não tendo a mesma sido atualizada previamente à transmissão, a inexistência de certificados de renúncia à isenção do IVA é-lhe imputável.

Foi interposto recurso da referida sentença em 18 de Outubro de 2018, o qual foi admitido por despacho judicial de 30 de Outubro de 2018 e, nessa sequência, foram apresentadas as competentes alegações de recurso.

No entanto, e apesar de se continuar a aguardar que seja proferido o acórdão no âmbito do recurso pendente, a Sociedade Gestora, em articulação com os seus assessores fiscais, decidiu proceder à regularização do montante exigido pela AT para conter os respetivos juros.

Face à ausência de desenvolvimentos no âmbito do referido recurso pendente, em 13 de Maio de 2021 foi apresentado um requerimento para aceleração processual. Apesar disso, continua-se a aguardar que seja proferido acórdão.

Processo n.º 1227/12.8BELRS – Reembolso IVA “Camperinha”

O Fundo na declaração de Imposto sobre Valor acrescentado (IVA), de Maio de 2011, deduziu o IVA incorrido na aquisição e construção do imóvel “Camperinha” no valor de 2.137.317, 89 Euros, em virtude da celebração de um contrato de arrendamento, com prévia renúncia à isenção de IVA, ao abrigo do disposto no n.º4 do artigo 12.º do Código do IVA e no Decreto-Lei n.º21/2007, de 29 de Janeiro (regime de renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imoveis), pelo facto do imóvel estar afeto a operações tributadas.

Em face do crédito de imposto gerado pela declaração de IVA de Maio de 2011, o Fundo solicitou na declaração periódica de Junho de 2011, o reembolso de 1.397.954,93 Euros, ficando o remanescente crédito a reportar para os meses seguintes.

Na sequência do pedido de reembolso de IVA de Junho de 2011, o Fundo foi sujeito a uma ação inspetiva em matéria de IVA, realizada pelos Serviços da Inspeção Tributária, na sequência da qual, em sede de Relatório Final de Inspeção, foi indeferido o pedido de reembolso ao Fundo (incluindo o reporte de imposto), com base na não-aceitação da dedução de imposto, por se entender não estarem preenchidos os requisitos necessários para o efeito.

Não se conformando com indeferimento, a Sociedade Gestora interpôs uma ação no Tribunal Tributário de Lisboa, processo n.º 1227/12.8BELRS, com objetivo assegurar o deferimento do reembolso.

Em 26 de Dezembro de 2022 fomos notificados da sentença proferida pelo Tribunal Tributário de Lisboa, a qual, julga improcedente a impugnação judicial deduzida pelo Imopredial.

Em 1 de Fevereiro de 2023 o Imopredial apresentou recurso superior da sentença judicial.

Nota 17 | Entidades contratadas

Mantém-se em vigor o contrato de prestação de serviços (“Servicing Agreement”) celebrado entre a Sociedade Gestora e a doValue Portugal, Unipessoal, Lda. (anteriormente denominada

Altamira Asset Management Portugal, Unipessoal, Lda.), para prestação de serviços de gestão operacional de imóveis e de comercialização

Nota 18 | Outras informações

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, mas dotado de personalidade judiciária, pertencendo ao conjunto dos titulares das respetivas unidades de participação. Neste sentido, no exercício de 2022, conforme previsto no Regime Geral dos OIC, a Sociedade Gestora, continuará a atuar no sentido da proteção dos legítimos interesses dos titulares das unidades de participação, mantendo a sua atividade em conformidade com as exigências previstas na lei.

CONTABILISTA CERTIFICADO

PROFILE - S.G.O.I.C., S.A.

Rui Manuel Costa Vargas Pires

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

INFORMAÇÕES
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

IMOPREDIAL
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Informações de acordo com o disposto no nº 2 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (Regime Geral ou RGOIC)

No exercício de 2022, a sociedade gestora pagou as seguintes remunerações:

(valores em euros)

	Nº de colaboradores a 31.12.2022	Valor Remuneração Fixa
Órgãos Sociais	6	293.775
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	7	302.668
Restantes colaboradores	9	362.623

As remunerações acima indicadas são exclusivamente de componente fixa, integralmente suportadas pela Sociedade Gestora, não tendo o Fundo suportado qualquer valor, realçando-se a inexistência de remunerações variáveis.



PROFILE
INVESTMENT MANAGERS

Av. Cáceres Monteiro, n.º10, 2.º D

1495 -192 Algés - Portugal

Tel. (351) 21 871 26 00

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Imopredial – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo”) gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 105.298.026 euros e capital de 91.047.485 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 431.252 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Imopredial – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, para os Fundos de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (“ISA”), demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Incerteza material relacionada com a continuidade

Conforme explicado na Nota Introdutória ao Anexo às Demonstrações Financeiras, em Assembleia de Participantes de 18 de maio de 2022, foi deliberada uma nova prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2025. A estratégia de desinvestimento acentua incertezas sobre a realização dos seus ativos imobiliários. Embora na presente data, não seja possível apurar todos os efeitos dessas incertezas, no entendimento da Entidade Gestora serão tomadas as medidas adequadas para a boa gestão dos riscos associados à desvalorização dos ativos do Fundo, nomeadamente a eventual prorrogação do seu prazo de liquidação, para assegurar um desinvestimento ordenado. Esta situação evidencia uma incerteza material que pode colocar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo em se manter em continuidade. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Responsabilidades do Órgão de Gestão e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O Órgão de Gestão da Entidade Gestora é responsável pela preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário; a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; a adoção



de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades. O Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do art.º 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015

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

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

Sobre as matérias indicadas, não identificámos situações materiais a relatar.

12 de abril de 2023



BAKER TILLY / PG & ASSOCIADOS, SROC, Lda.
Representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, ROC n.º 979
Registado na CMVM com o n.º 20160596

