

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO FECHADO  
IMOSEDE**

**RELATÓRIO E CONTAS  
2022**

- 
- RELATÓRIO DE ATIVIDADE
  
  - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:
    - BALANÇO
  
    - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
  
    - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS
  
  - ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
  
  
  - PARECER DO AUDITOR DO FUNDO

## RELATÓRIO SOBRE O EXERCÍCIO DE 2022

### DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

#### 1.1. Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE foi constituído em 2006, como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular (sujeito ao regime previsto na legislação para Fundos fechados com menos de 5 Participantes). A constituição do Fundo IMOSEDE foi autorizada por deliberação da CMVM de 6 de abril de 2006, pelo prazo de 10 anos a contar da data da sua constituição.

Em Assembleia de Participantes do Fundo realizada em 29 de abril de 2016 foi aprovada a prorrogação do prazo do Fundo por 10 anos, passando o termo do prazo do Fundo para 31 de julho de 2026.

O Fundo IMOSEDE é desde a sua constituição administrado, gerido e representado pela SIERRAGEST- Gestão de Fundos, SGOIC, S.A. (anteriormente designada SFS- Gestão de Fundos, SGOIC, S.A.), sendo as funções de entidade depositária e colocadora asseguradas pelo BANCO BPI, S.A..

Em termos de política de rendimentos, o Fundo IMOSEDE é um Fundo de distribuição periódica (anual) de rendimentos, podendo a Sociedade Gestora, quando considere ser no melhor interesse dos Participantes, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou, em casos devidamente justificados, optar pela não distribuição.

#### 1.2. Evolução do valor das Unidades de Participação e do Fundo

O Fundo IMOSEDE está representado por 207.887 unidades de participação com um valor nominal global de EUR 103.943.500,00 e no final de 2022 o capital do Fundo continuava detido por 2 participantes.

O Valor Líquido Global do Fundo atingiu em 31 de dezembro de 2022 o montante de EUR 186.355.306,07, o que traduz um acréscimo de 3,6% face ao valor verificado no final de 2021 (EUR 179.867.309,44) e que se ficou a dever ao efeito conjugado da exploração dos imóveis da carteira e dos ajustamentos na valorização dos imóveis em resultado dos processos de avaliação da carteira de imóveis e das obras realizadas em alguns dos imóveis da carteira.

O quadro seguinte resume a evolução do Valor do Fundo no final de cada um dos 5 últimos anos:

	<u>Valor Global do Fundo</u>	<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>	<u>Unidades Participação em circulação</u>	<u>Valor por Unidade de Participação</u>
31/12/2018	159 380 883,86	155 171 070,67	190 247	815,6295
31/12/2019	174 858 287,02	169 482 042,32	190 247	890,8526
31/12/2020	179 800 389,05	177 682 131,87	207 887	854,7054
31/12/2021	183 600 601,39	179 867 309,44	207 887	865,2167
31/12/2022	194 497 683,37	186 355 306,07	207 887	896,4260

### 1.3. Carteira de aplicações do Fundo

O Fundo IMOSEDE mantém-se com aplicações exclusivamente em valores imobiliários, com um conjunto de imóveis localizados na Maia, que o Fundo detém desde a sua constituição, constituídos por terrenos e edifícios, que se enquadram numa operação urbanística com 325.747 m<sup>2</sup> (32,5 ha), na qual estão atualmente construídos edifícios de escritórios, serviços, logística e indústria, com cerca de 135.800 m<sup>2</sup> de área de construção acima do solo.

Este conjunto de imóveis integram o designado Sonae Campus, que inclui:

- 41.217 m<sup>2</sup> em 10 edifícios de escritórios ( dos quais 2 têm certificação LEED e 1 está a finalizar a certificação WELL)
- 95.979 m<sup>2</sup> em 8 edifícios de logística e indústria
- 46.256 m<sup>2</sup> de capacidade de construção adicional em terrenos
- 2.589 lugares de estacionamento (71% cobertos), dos quais 111 para viaturas elétricas
- e onde trabalham cerca de 3.100 colaboradores.

A 31 de dezembro de 2022 o Fundo IMOSEDE não tem definido na sua Política de Investimentos, como objetivo explícito, a realização de investimentos sustentáveis, nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos, respetivamente, dos artigos 9º e 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 ("Regulamento SFDR" relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros) – enquadrando-se, por isso, no artigo 6º do referido Regulamento.

A SIERRAGEST gere o Fundo cumprindo com todas as obrigações decorrentes das alterações regulatórias em matéria ESG nas mais variadas vertentes, desde logo, pela incorporação dos riscos de sustentabilidade nas decisões de investimento do Fundo, bem como com a Política de

Investimento Responsável que tem aprovada, que visa integrar os riscos de sustentabilidade e identificar os impactos adversos nos processos de tomada de decisões de investimento.

As estratégias de investimento têm como enquadramento os valores da SIERRAGEST e do Grupo económico em que se insere, evitando atividades e produtos que não estejam alinhados com os princípios de desenvolver uma sociedade sustentável e justa ou que causem danos às pessoas ou ao ambiente.

### 1.3.1. Investimentos realizados

Em 2022 foi praticamente concluído o projeto de expansão dos armazéns de logística situados no Lote 2, desenvolvido nas frações A e C (já em operação) e na área identificada na Carteira como “expansão do lote 2”.

O projeto foi desenvolvido no sentido de aumentar a área de armazéns de logística alimentar de 67.727 m<sup>2</sup> para 81.674 m<sup>2</sup>, através da ampliação do Armazém Norte (fração A) e da ampliação em laje interior do Armazém Centro (fração C) e ainda da construção de um Centro de Serviços para instalação de uma operação de gestão de paletes e caixas, de apoio à atividade logística.

Relacionada com esta expansão dos armazéns foi também construído, em parte da área identificada na Carteira por “Terrenos para construções”, um parque para camiões, de apoio aos armazéns de logística, numa área com 16.297 m<sup>2</sup>.

O valor total do investimento do projeto de expansão dos armazéns de logística do Lote 2 é de 20 milhões de Euros e a 31 de dezembro de 2022 estava com 91% do investimento executado.

Durante o ano de 2022 foram também realizados investimentos na remodelação de alguns edifícios e na beneficiação de infraestruturas do Sone Campus, bem como foram desenvolvidos projetos na área da energia e da sustentabilidade.

O quadro seguinte traduz as alterações verificadas durante o ano de 2022 no valor da carteira de aplicações imobiliárias do Fundo IMOSEDE:

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

IMÓVEIS	Valor da carteira de imóveis em 31/12/2022	Variações na carteira em 2022			Valor da carteira de imóveis em 31/12/2021
		Obras	Ajustamentos Favoráveis	Ajustamentos Desfavoráveis	
<b>TERRENOS</b>					
Lote 3 no L. Espido, Maia	21 500,00	284,26	465,74		20 750,00
Terrenos para construções no L. Espido, Maia	8 460 000,00	332 461,15		718 961,15	8 846 500,00
	<b>8 481 500,00</b>	<b>332 745,41</b>	<b>465,74</b>	<b>718 961,15</b>	<b>8 867 250,00</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS</b>					
Lote 1 no L. Espido, Maia	50 316 420,00	434 773,38		47 853,38	49 929 500,00
Armazém Norte do Lote 2 (Fr.A) no L. Espido, Maia	16 607 500,00	1 882 463,50		1 395 513,50	16 120 550,00
Armazém Centro do Lote 2 (Fr.C,D,E) no L. Espido, Maia	41 687 505,00	6 987 482,28	896 522,72		33 803 500,00
Armazém Sul do Lote 2 (Fr.F e G) no L. Espido, Maia	27 102 410,00	170 168,57		128 258,57	27 060 500,00
Torre Escritorios do Lote 2 (Fr.H a X) no L. Espido, Maia	29 622 220,00	769 645,52	104 074,48		28 748 500,00
Expansão armazéns Lote 2, no L. Espido, Maia	3 745 000,00	733 416,47		217 366,47	3 228 950,00
Edifício 4A (Fr. A a I) no L. Espido, Maia	15 386 700,00	60 383,50		127 683,50	15 454 000,00
	<b>184 467 755,00</b>	<b>11 038 333,22</b>	<b>1 000 597,20</b>	<b>1 916 675,42</b>	<b>174 345 500,00</b>
<b>TOTAIS</b>	<b>192 949 255,00</b>	<b>11 371 078,63</b>	<b>1 001 062,94</b>	<b>2 635 636,57</b>	<b>183 212 750,00</b>

O valor das aplicações imobiliárias a 31 de dezembro de 2022 ascendia a EUR 192.949.255,00, com um acréscimo de valor face a 2021 de 5,3%, que se ficou a dever fundamentalmente aos seguintes movimentos conjugados na carteira de aplicações do Fundo:

- Realização de obras, no montante global de EUR 11.371.078,63, de onde se destacam as obras de expansão dos armazéns de logística do Lote 2 (EUR 9.701.352,98);
- Reconhecimento de ajustamento desfavorável líquido global de EUR 1.634.573,63 em resultado dos diversos processos de avaliação realizados em 2022.

### 1.3.2. Avaliações de Imóveis

Durante o ano de 2022 foram realizados processos de avaliação dos imóveis correspondentes às avaliações de periodicidade anual (em outubro) e a avaliações que acompanharam as obras de expansão dos armazéns de logística do Lote 2 (realizadas em maio, outubro e dezembro).

Nestes processos de avaliação estiveram envolvidos cinco Peritos Avaliadores, inscritos na CMVM como Peritos Avaliadores de Imóveis. Os métodos conclusivos e os principais referenciais utilizados por cada um dos Peritos Avaliadores nas avaliações dos Terrenos são os que constam no quadro seguinte:

Avaliador	Imóveis	Método	Referência (valor m2/ABC)
CUSHMAN	Terrenos	Rendimento residual Comparativo de mercado	média 142€/m2 ABC 2,52€/m2 para o Lote 3
TKA	Terrenos	Rendimento residual	média 145€/m2 ABC
FRANCISCO ESPREGUEIRA	Terrenos	Rendimento residual	2,64€/m2 para o Lote 3

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Nestes referenciais das avaliações dos Terrenos verificou-se uma ligeira descida no valor médio do m2, face ao ano anterior.

Os métodos conclusivos e os principais referenciais utilizados por cada Perito Avaliador nas avaliações das Construções estão resumidos no quadro seguinte:

Avaliador	Imóveis	Método		Referência (Yields e Rendas/m2)
CUSHMAN	Lote 2	Rendimento	6,25%	Armazéns do Lote 2: 5,35€/m2
	Edifício 4A	Rendimento	7,15%	Escritórios Edifício 4A: 10,5€/m2 a 12,7€/m2 Estacionamento 4A: 45€/le
JLL	Lotes 1 e 2	Rendimento	7%	Escritórios Lote 1: 7,75€/m2 a 13,50€/m2 Pavilhões Lote 1: 4,25€/m2 a 5,50€/m2 Escritórios Lote 2: 11€/m2 a 12,25€/m2 Estacionamento Lote 2: 45€/le
	Edifício 4A	Rendimento	7%	Escritórios Edifício 4A: 10€/m2 a 12,25€/m2 Estacionamento 4A: 45€/le
PEDRO FORTUNA CARVALHO	Lotes 1 e 2	Rendimento	7% a 7,4%	Escritórios Lote 1: 9€/m2 a 12€/m2 Pavilhões Lote 1: 3,50€/m2 a 5,50€/m2 Escritórios Lote 2: 11,6€/m2 Estacionamento Lote 2: 45€/le
TKA	Lote 2	Rendimento	6,25%	Armazéns do Lote 2: 5,10€/m2

Os principais referenciais das avaliações das Construções não sofreram alterações significativas face às do ano passado, verificando-se uma ligeira subida das yields.

No final de 2022 a valorização da carteira de imóveis do Fundo (que corresponde ao valor médio das últimas avaliações) situa-se 9,1% acima do valor de aquisição e representa 98,3% do ativo total do Fundo.

Imóveis	Valor de Aquisição	Valor de Balanço
<b>TERRENOS</b>		
Lote 3 no L. Espido, Maia	1 265 898,18	21 500,00
Terrenos para construções no L. Espido, Maia	12 659 823,29	8 460 000,00
	<b>13 925 721,47</b>	<b>8 481 500,00</b>
<b>CONSTRUÇÕES</b>		
Lote 1 no L. Espido, Maia	47 241 651,32	50 316 420,00
Armazém Norte do Lote 2 (Fr.A) no L. Espido, Maia	14 695 503,53	16 607 500,00

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Imóveis	Valor de Aquisição	Valor de Balanço
Armazém Centro do Lote 2 (Fr.C,D,E) no L. Espido, Maia	45 871 648,91	41 687 505,00
Armazém Sul do Lote 2 (Fr.F e G) no L. Espido, Maia	20 996 955,85	27 102 410,00
Torre Escritórios do Lote 2 (Fr.H a X) no L. Espido, Maia	19 174 527,02	29 622 220,00
Expansão armazéns Lote 2, no L. Espido, Maia	3 427 966,37	3 745 000,00
Edifício 4A (Fr. A a I) no L. Espido, Maia	11 534 141,09	15 386 700,00
	<b>162 942 394,09</b>	<b>184 467 755,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>176 868 115,56</b>	<b>192 949 255,00</b>

### 1.4. Distribuição de rendimentos

Em 2022 não foi realizada qualquer distribuição de rendimentos acumulados no Fundo, atendendo ao investimento em curso na expansão dos armazéns do lote 2, que implicou a utilização, em 2022, de EUR 6.400.000,00 do contrato de abertura de crédito na CGD.

### 2. Evolução económica e financeira

Em 2022 os imóveis do Fundo geraram rendimento, através de contratos de arrendamento, de contratos de utilização e de acessos, no montante de EUR 10.984.585,61 – o que significa um acréscimo de 1,5% relativamente a igual período do ano anterior (EUR 10.820.483,20).

Os custos diretamente relacionados com os imóveis em 2022 apresentaram um acréscimo de 11,4% face a 2021, contribuindo para este acréscimo os valores suportados de juros do endividamento relacionado com o apoio ao investimento na expansão dos armazéns do lote 2 e com os valores suportados com energia elétrica nas despesas comuns.

O Resultado Líquido do Fundo atingiu o montante de EUR 6.487.996,63 – valor que traduz uma redução de 29,4% relativamente a igual período do ano anterior (EUR 9.185.177,74).

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>2022 vs 2021</u>
<b>PROVEITOS DE EXPLORAÇÃO</b>			
Rendimentos de Imóveis	10 984 585,61	10 820 483,20	1,5%
<b>CUSTOS DE EXPLORAÇÃO</b>			
Juros e custos equiparados	45 174,76	253,33	
Comissões	643 183,89	629 703,11	
FSE	1 463 239,65	1 098 754,08	
Outros Custos Correntes	456,58	114,75	
Impostos indiret. e outros impostos	699 562,36	830 962,07	
	<b>2 851 617,24</b>	<b>2 559 787,34</b>	<b>11,4%</b>
<b>RESULTADO EXPLORAÇÃO</b>	<b>8 132 968,37</b>	<b>8 260 695,86</b>	<b>-1,5%</b>
Ganhos -Perdas Potenciais	-1 634 573,63	877 926,20	
Resultados Eventuais	-10 398,11	46 555,68	
<b>RESULTADO LIQUIDO</b>	<b>6 487 996,63</b>	<b>9 185 177,74</b>	<b>-29,4%</b>



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

O montante de Disponibilidades do Fundo em 31 de dezembro de 2022 era de EUR 1.548.428,37, representando 0,8% do Valor Líquido Global do Fundo.

À mesma data o Fundo tinha utilizado EUR 7.400.000,00 do contrato de abertura de crédito na CGD para apoio ao investimento no projeto de expansão da logística do Lote 2.

### 3. Rendibilidade

O Fundo IMOSEDE registou em 2022 uma rendibilidade efetiva de 3,6%, verificando-se uma rendibilidade anualizada de 6,5% desde o início da atividade do Fundo, ou seja, nos últimos 16 anos e meio.

RENDIBILIDADES			RENDIBILIDADES		
ANO	Rendibilidade Efetiva do ano	Rendibilidade Anual Acumulada	ANO	Rendibilidade Efetiva do ano	Rendibilidade Anual Acumulada
2006	5,5%	13,7%	2015	3,3%	7,4%
2007	11,5%	12,1%	2016	5,6%	7,2%
2008	17,7%	14,4%	2017	6,0%	7,1%
2009	9,2%	12,9%	2018	4,1%	6,9%
2010	5,7%	11,2%	2019	9,2%	7,0%
2011	4,7%	10,0%	2020	4,1%	6,8%
2012	3,8%	9,0%	2021	5,3%	6,7%
2013	4,8%	8,4%	<b>2022</b>	<b>3,6%</b>	<b>6,5%</b>
2014	3,8%	7,9%			

### 4. Perspetivas para 2023

A SIERRAGEST perspetiva que a gestão do Fundo IMOSEDE durante o ano de 2023 se mantenha centrada na gestão da atual carteira de imóveis, merecendo destaque a conclusão no 1º trimestre de 2023 do investimento de expansão dos armazéns de logística do lote 2.

O Conselho de Administração da SIERRAGEST irá manter o acompanhamento de todos os desenvolvimentos relacionados com a situação económica nacional e internacional, designadamente decorrentes da guerra na Ucrânia, e os seus efeitos nos mercados.

O Conselho de Administração da SIERRAGEST considera que as atuais circunstâncias não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Maia, 30 de março de 2023

#### O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

*Luís Filipe Mota Duarte*

*João Carlos Vilaça de Faria Lélis*

*Maria Luísa C.F. Leite de Castro Anacoreta Correia*

*Marco Aurélio Lopes Nunes*

*José Miguel Flório Pereira da Costa*

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE**

**BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**

(valores em EUROS)

ATIVO								PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2022				31/12/2021 Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
			Bruto	Mv/ Af	mv / Ad	Líquido						
31	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>				
32	Terrenos		13 925 721,47		5 444 221,47	8 481 500,00	61	Unidades de Participação		103 943 500,00	103 943 500,00	
33	Construções		162 942 394,09	27 329 807,11	5 804 446,20	184 467 755,00	62	Variações Patrimoniais		22 614 936,87	22 614 936,87	
34	Direitos						64	Resultados Transitados		53 308 872,57	51 123 695,00	
35	Adiantamentos por conta de imóveis						65	Resultados Distribuídos			-7 000 000,17	
	Outros Ativos											
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	1 e 3	<b>176 868 115,56</b>	<b>27 329 807,11</b>	<b>11 248 667,67</b>	<b>192 949 255,00</b>	<b>183 212 750,00</b>	66	Resultado Líquido do Exercício		6 487 996,63	9 185 177,74
	<b>CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	2	<b>186 355 306,07</b>	<b>179 867 309,44</b>	
	<b>OBRIGAÇÕES</b>							<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>				
211+2171	Títulos da Dívida Pública							47	Ajustamentos de dívidas a receber			
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados							48	Provisões Acumuladas		0,00	0,00
213+214+2173	Obrigações diversas								<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
22	Participações em Soc.Imobiliárias											
24	Unidades de Participação											
26	Outros títulos											
	<b>TOTAL CART. TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>				
411	Devedores por crédito vencido							421	Resgates a pagar aos participantes			
412	Devedores por rendas vencidas							422	Rendimentos a pagar aos participantes			
413+...+419+427	Outras Contas de Devedores	14.g)	378 014,24			378 014,24	83 654,73	423	Comissões e Outros Encargos a pagar		4 845,24	9 273,55
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>378 014,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>378 014,24</b>	<b>83 654,73</b>	424+...+429	Outras contas de Credores	14.e)	1 518 675,27	2 989 512,06
	<b>DISPONIBILIDADES</b>							431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)	14.f)	7 400 000,00	1 000 000,00
11	Caixa	7	412,54			412,54	165,00	432	Empréstimos Não Titulados			
12	Depósitos à Ordem	7	1 548 015,83			1 548 015,83	387 686,39	44	Adiantamentos por venda de imóveis			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso								<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>8 923 520,51</b>	<b>3 998 785,61</b>
14	Certificados de Depósito											
18	Outros meios monetários											
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>1 548 428,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 548 428,37</b>	<b>387 851,39</b>		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							53	Acréscimos de Custos	14.b)	632 048,44	718 484,43
51	Acréscimos de Proveitos	14.a)	684 858,78			684 858,78	305 613,99	56	Receitas com proveito diferido	14.b)	319 284,01	183 616,95
52	Despesas com Custo Diferido	14.a)	35 707,25			35 707,25	2 111,54	58	Outros Acréscimos e Diferimentos			
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14.a)	633 895,39			633 895,39	776 214,78	59	Contas Transitórias Passivas			
59	Contas Transitórias Ativas								<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS</b>		<b>951 332,45</b>	<b>902 101,38</b>
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS</b>		<b>1 354 461,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 354 461,42</b>	<b>1 083 940,31</b>					
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>180 149 019,59</b>	<b>27 329 807,11</b>	<b>11 248 667,67</b>	<b>196 230 159,03</b>	<b>184 768 196,43</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAIS PRÓPRIOS</b>		<b>196 230 159,03</b>	<b>184 768 196,43</b>

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

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2022

**O Técnico de Contas**  
José Adriano Rocha Ferreira Salgado

**O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**  
Luís Filipe Mota Duarte  
Marco Aurélio Lopes Nunes  
João Carlos Vilaça de Faria Lélis  
José Miguel Flório Pereira da Costa  
Maria Luísa C.F.Leite de Castro Anacoreta Correia

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE****DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**

(valores em EUR)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2022	31/12/2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>				
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
719	De Operações Correntes	14.c)	45 174,76	253,33	811+818	Da Carteira de Títulos e Participações			
	De Operações Extrapatrimoniais				819	Outros, em Operações Correntes			
722	COMISSÕES					De Operações Extrapatrimoniais			
723	Da Carteira de Títulos e Participações				822 ... 825	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
724+...+728	Em Ativos Imobiliários				828	Da Carteira de Títulos e Participações			
729	Outras, de Operações Correntes	14.d)	643 183,89	629 703,11	829	De Outras Operações Correntes			
	De Operações Extrapatrimoniais					De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS				832	GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações				833	Da Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Ativos Imobiliários	1	12 529 451,23	11 930 198,18	831+838	Em Ativos Imobiliários	1	10 894 877,60	12 808 124,38
731+738	Outras, em Operações Correntes				839	Outros, em Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais					Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS				851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento				852	De ajustamentos de dívidas a receber			
7412+7422	Impostos Indirectos	12 e 14.h)	453 562,09	582 158,51	86	De Provisões para Encargos			
7418+7428	Outros Impostos	14.i)	246 000,27	248 803,56	87	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	15	10 984 585,61	10 820 483,20
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
751	Ajustamentos de dívidas a receber					<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		<b>21 879 463,21</b>	<b>23 628 607,58</b>
752	Provisões para Encargos								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.j)	1 463 239,65	1 098 754,08					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		456,58	114,75					
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>		<b>15 381 068,47</b>	<b>14 489 985,52</b>					
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				881	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
781	Valores Incobráveis				882	Recuperação de incobráveis	14.k)	1 836,00	32 784,34
782	Perdas Extraordinárias		750,00	300,00	883	Ganhos Extraordinários	14.l)		63 145,82
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.m)	11 484,11	49 074,48	884 ... 888	Ganhos de Exercícios Anteriores			
784 ... 788	Outras Perdas Eventuais					Outros Ganhos Eventuais			
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>		<b>12 234,11</b>	<b>49 374,48</b>		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>		<b>1 836,00</b>	<b>95 930,16</b>
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se &gt;0)</b>		<b>6 487 996,63</b>	<b>9 185 177,74</b>	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se &lt; 0)</b>			
	<b>TOTAL</b>		<b>21 881 299,21</b>	<b>23 724 537,74</b>		<b>TOTAL</b>		<b>21 881 299,21</b>	<b>23 724 537,74</b>
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos		0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais		-10 398,11	46 555,68
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		7 886 772,33	10 599 655,32	B+D-A-C+7421	Resultados Antes de Impostos s/o Rendimento		6 487 996,63	9 185 177,74
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0,00	0,00	B+D-A-C	Resultado Líquido do Exercício		6 487 996,63	9 185 177,74
B-A+7421	Resultados Correntes		6 498 394,74	9 138 622,06					

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

O Técnico de Contas  
José Adriano Rocha Ferreira Salgado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora  
Luís Filipe Mota Duarte  
Marco Aurélio Lopes Nunes  
João Carlos Vilaça de Faria Lélis  
José Miguel Flório Pereira da Costa  
Maria Luísa C.F.Leite de Castro Anacoreta Correia

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE****DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31/12/2022		31/12/2021	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-	0,00	-	0,00
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de Unidades de Participação	-		-	
Rendimentos pagos aos participantes	-	0,00	7 000 000,17	7 000 000,17
<b>Fluxo das operações sobre as Unidades do Fundo</b>		<b>0,00</b>		<b>-7 000 000,17</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	-		-	
Rendimentos de activos imobiliários	11 446 340,41		11 030 347,70	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	-		-	
Outros Recebim.valores imobiliários	1 163 106,42	12 609 446,83	1 457 631,33	12 487 979,03
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários	12 829 528,01		9 315 887,81	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	509 591,20		293 382,92	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-		-	
Outros Pagamentos de activos imobiliários	37 361,90	13 376 481,11	18 485,02	9 627 755,75
<b>Fluxo das operações sobre activos imobiliários</b>		<b>-767 034,28</b>		<b>2 860 223,28</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido	-		-	
Cobranças com acordo de revenda	-		-	
Juros de depósitos bancários	-		-	
Juros de certificados de depósito	-		-	
Outros recebimentos correntes	6 400 000,00	6 400 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	471 401,95		456 611,49	
Comissão de Depósito	130 902,13		127 692,25	
Despesas com crédito vencido	-		-	
Juros suportados com aquisição de imóveis	37 617,86		-	
Compras com acordo de revenda	-		-	
Impostos e taxas	2 671 479,99		2 309 459,99	
Taxa de Supervisão	56 320,08		54 802,85	
Outros pagamentos correntes	1 107 592,73	4 475 314,74	1 778 888,53	4 727 455,11
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>1 924 685,26</b>		<b>-3 727 455,11</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	2 926,00		31 694,34	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Recuperação de incobráveis	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	-	2 926,00	-	31 694,34
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais	-	0,00	-	0,00
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>2 926,00</b>		<b>31 694,34</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do exercício .....(A)</b>		<b>1 160 576,98</b>		<b>-7 835 537,66</b>
<b>Disponibilidades no início do exercício .....(B)</b>		<b>387 851,39</b>		<b>8 223 389,05</b>
<b>Disponibilidades no fim do exercício .....(C)=(B)+-(A)</b>		<b>1 548 428,37</b>		<b>387 851,39</b>

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

**O Contabilista Certificado**  
José Adriano Rocha Ferreira Salgado

**O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**  
Luís Filipe Mota Duarte  
Marco Aurélio Lopes Nunes  
João Carlos Vilaça de Faria Lélis  
José Miguel Flório Pereira da Costa  
Maria Luísa C.F.Leite de Castro Anacoreta Correia

**Anexo às Demonstrações Financeiras do**  
**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE**  
**em 31 de dezembro de 2022**

**INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE (“FUNDO”) foi constituído em 31 de julho de 2006, como Fundo de Investimento Imobiliário fechado de subscrição particular, por um prazo de 10 anos. Em 29 de abril de 2016 os Participantes reunidos em Assembleia de Participantes do Fundo aprovaram a prorrogação do prazo do Fundo por 10 anos, passando o termo do prazo do Fundo para 31 de julho de 2026.

O FUNDO é administrado, gerido e representado pela SIERRAGEST– Gestão de Fundos, SGOIC, S.A. (anteriormente designada SFS – Gestão de Fundos, SGOIC, S.A.), sendo as funções de entidade depositária (“Depositário”) asseguradas pelo BANCO BPI, S.A.

As notas que se seguem estão organizadas de acordo com o Regulamento nº 2/2005 da CMVM, que define o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que os números omissos não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

**BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do FUNDO, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela CMVM, e regulamentação complementar emitida por esta entidade – tendo em consideração o exposto no último parágrafo da Introdução.

**a) Especialização de exercícios**

O FUNDO regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

**b) Comissão de Gestão**

A comissão de gestão constitui um encargo do FUNDO, a título de remuneração dos serviços de gestão que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão do FUNDO, esta comissão é calculada mensalmente, por aplicação de uma taxa anual nominal de 0,25% sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 14.d).

### **c) Comissão de Depósito**

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao FUNDO. Segundo o Regulamento de Gestão do FUNDO, a comissão do banco depositário é calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual nominal de 0,07% sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 14.d).

### **d) Taxa de supervisão**

A taxa de supervisão devida à CMVM, prevista no nº 2 do artº 4º da Portaria nº 913-I/2003, de 30 de agosto, constitui um encargo do FUNDO. Esta remuneração é calculada por aplicação de uma taxa mensal de 0,0026% sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada mês (Nota 14.c).

A majoração da taxa de supervisão, autorizada pela Portaria nº 342-A/2016 de 29 de dezembro, constitui também um encargo do FUNDO. A referida Portaria autoriza a CMVM a majorar proporcionalmente as taxas, tarifas ou outros montantes que cobra aos supervisionados para fazer face ao encargo com a Autoridade da Concorrência, e resulta na aplicação de uma taxa entre 5,5% e 7%, a definir anualmente por Portaria e que incide sobre o montante total das receitas próprias da CMVM, cobradas no último exercício encerrado. Para o ano 2022 a taxa de majoração aplicada pela CMVM foi de 6,25% (igual à aplicada nos anos 2017 a 2021).

### **e) Imóveis**

Os imóveis adquiridos pelo FUNDO são registados de acordo com o respetivo custo de aquisição, acrescido das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão.

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão refletir o seu valor venal - o qual corresponde à média simples das duas avaliações dos peritos independentes.

Nos termos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações são precedidas dos pareceres de dois peritos avaliadores independentes, nomeados pela Sociedade Gestora - sendo depois a periodicidade mínima das avaliações anual e sempre que ocorra uma alteração significativa no valor dos imóveis.

Também nos termos do RGOIC, os projetos de construção deverão ser avaliados previamente ao início do projeto, com uma periodicidade mínima anual e sempre que o auto de medição da situação da obra,

elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

A valorização dos imóveis da carteira de aplicações do FUNDO é calculada através da comparação do valor médio das duas avaliações apresentadas pelos peritos avaliadores com o valor de balanço de cada imóvel. Dessa comparação poderá resultar o reconhecimento de um ajustamento (uma mais ou menos valia potencial) no sentido de igualar o valor ajustado do imóvel ao valor médio das avaliações.

As mais ou menos-valias potenciais que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas correspondentes contas de Proveitos e de Custos, tendo como contrapartida as rubricas "Ajustamentos de Ativos Imobiliários" do Ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de mercado (entendido como a soma do custo de aquisição com os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos).

Os imóveis acabados destinam-se a arrendamento e a outras formas de exploração de imóveis. As rendas são reconhecidas como proveitos no exercício a que respeitam (Nota 15), pelo que as rendas recebidas antecipadamente são registadas na rubrica do passivo "Acréscimos e Diferimentos" (Nota 14.b).

### **f) Unidades de participação**

O património do FUNDO está titulado através de unidades de participação iguais, com um valor base de EUR 500,00 cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do FUNDO, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do FUNDO, pelo número de unidades de participação. O valor líquido global do FUNDO corresponde ao somatório das rubricas do capital do FUNDO, nomeadamente, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

A rubrica "Variações patrimoniais" traduzirá a diferença entre o valor de subscrição ou do resgate e o valor base da unidade de participação, na data da operação. Por força do FUNDO ser um Fundo fechado, esta rubrica só pode ser movimentada por subscrições correspondentes a aumentos de capital e por resgates correspondentes a diminuições de capital.

### g) Impostos diferidos

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que forem registadas por via da avaliação dos imóveis em carteira, por não ser exigido pelo normativo contabilístico aplicável aos Fundos de investimento imobiliário.

### h) Julgamentos e estimativas

As estimativas contabilísticas mais significativas refletidas nas demonstrações financeiras relacionam-se com a valorização dos imóveis, as quais dependem da estimativa do seu valor venal conforme indicado na anterior alínea e).

As estimativas foram determinadas com base na melhor informação disponível à data da preparação das demonstrações financeiras e com base no melhor conhecimento e na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram considerados nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras, serão corrigidas em resultados de forma prospetiva.

## 1 VALIAS POTENCIAIS

---

Durante o exercício de 2022 foram efetuadas avaliações dos imóveis da carteira do FUNDO dando cumprimento ao procedimento legal que estipula que os imóveis da carteira do FUNDO deverão ser avaliados com uma periodicidade mínima anual e avaliações de acompanhamento do projeto de expansão dos armazéns do Lote 2.

Destes processos de avaliação e das alterações efetuadas aos valores de carteira de alguns imóveis para cumprimento permanente da regra de valorização dos imóveis pela média das últimas avaliações, resultou, no exercício de 2022, o reconhecimento de EUR 10.894.877,60 em Ajustamentos Favoráveis e EUR 12.529.451,23 em Ajustamentos Desfavoráveis— ou seja, um Ajustamento líquido desfavorável de EUR 1.634.573,63.

No quadro seguinte apresentam-se os valores registados no exercício de 2022 em Ajustamentos de Imóveis:



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

	Obras em 2022	Alterações Ajustamentos por obras		Alterações Ajustamentos por Avaliações Anuais	
		Favoráveis	Desfavoráveis	Favoráveis	Desfavoráveis
<b>TERRENOS</b>					
Lote 3 no L. Espido, Maia	284,26		284,26	750,00	
Terrenos para construções no L. Espido, Maia	332 461,15		332 461,15	261 054,06	647 554,06
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS</b>					
Lote 1 no L. Espido, Maia	434 773,38		434 773,38	386 920,00	
Armazém Norte do Lote 2 (Fr.A) no L. Espido, Maia	1 882 463,50		1 882 463,50	486 950,00	
Armazém Centro do Lote 2 (Fr.C,D,E) no L. Espido, Maia	6 987 482,28		6 987 482,28	7 909 020,00	25 015,00
Armazém Sul do Lote 2 (Fr.F e G) no L. Espido, Maia	170 168,57		170 168,57	82 910,00	41 000,00
Torre Escritorios do Lote 2 (Fr.H a X) no L. Espido, Maia	769 645,52		769 645,52	1 009 423,54	135 703,54
Expansão armazéns Lote 2, no L.Espido, Maia	733 416,47		733 416,47	516 050,00	
Edifício 4A (Fr. A a I) no L. Espido, Maia	60 383,50		60 383,50	241 800,00	309 100,00
	<b>11 371 078,63</b>		<b>-11 371 078,63</b>	<b>9 736 505,00</b>	
<b>ALTERAÇÃO NOS AJUSTAMENTOS FAVORÁVEIS EM 2022</b>				<b>10 894 877,60</b>	
<b>ALTERAÇÃO NOS AJUSTAMENTOS DESFAVORÁVEIS EM 2022</b>				<b>12 529 451,23</b>	
<b>ALTERAÇÃO LIQUIDA TOTAL NOS AJUSTAMENTOS EM 2022</b>				<b>-1 634 573,63</b>	

Em 31 de dezembro de 2022 as mais e menos valias potenciais dos imóveis da carteira do FUNDO são as que constam no quadro seguinte:

Imóveis	Valor de Aquisição	Mais Valias Potenciais	Menos Valias Potenciais	Valor de Balanço
<b>TERRENOS</b>				
Lote 3 no L. Espido, Maia	1 265 898,18		1 244 398,18	21 500,00
Terrenos para construções no L. Espido, Maia	12 659 823,29		4 199 823,29	8 460 000,00
	<b>13 925 721,47</b>	<b>0,00</b>	<b>5 444 221,47</b>	<b>8 481 500,00</b>
<b>CONSTRUÇÕES</b>				
Lote 1 no L. Espido, Maia	47 241 651,32	3 074 768,68		50 316 420,00
Armazém Norte do Lote 2 (Fr.A) no L. Espido, Maia	14 695 503,53	1 911 996,47		16 607 500,00
Armazém Centro do Lote 2 (Fr.C,D,E) no L. Espido, Maia	45 871 648,91		4 184 143,91	41 687 505,00
Armazém Sul do Lote 2 (Fr.F e G) no L. Espido, Maia	20 996 955,85	7 617 101,10	1 511 646,95	27 102 410,00
Torre Escritorios do Lote 2 (Fr.H a X) no L. Espido, Maia	19 174 527,02	10 455 867,11	8 174,13	29 622 220,00
Expansão armazéns Lote 2, no L.Espido, Maia	3 427 966,37	317 033,63		3 745 000,00
Edifício 4A (Fr. A a I) no L. Espido, Maia	11 534 141,09	3 953 040,12	100 481,21	15 386 700,00
	<b>162 942 394,09</b>	<b>27 329 807,11</b>	<b>5 804 446,20</b>	<b>184 467 755,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>176 868 115,56</b>	<b>27 329 807,11</b>	<b>11 248 667,67</b>	<b>192 949 255,00</b>

## 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O movimento no capital do FUNDO durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 foi o seguinte:

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Descrição	2022					
	31/12/2021	Subscrições / Resgates	Distribuição Rendimentos	Transferências	Resultado do Exercício	31/12/2022
Valor base	103 943 500,00					103 943 500,00
Diferença em subscrições e resgates	22 614 936,87					22 614 936,87
Resultados Distribuídos	-7 000 000,17			7 000 000,17		0,00
Resultados Acumulados	51 123 695,00			2 185 177,57		53 308 872,57
Resultado Líquido do Exercício	9 185 177,74			-9 185 177,74	6 487 996,63	6 487 996,63
<b>SOMA</b>	<b>179 867 309,44</b>					<b>186 355 306,07</b>
Nº de Unidades de Participação	207 887					207 887
Valor Unidade de Participação	865,2167					896,4260

  

Descrição	2021					
	31/12/2020	Subscrições / Resgates	Distribuição Rendimentos	Transferências	Resultado do Exercício	31/12/2021
Valor base	103 943 500,00					103 943 500,00
Diferença em subscrições e resgates	22 614 936,87					22 614 936,87
Resultados Distribuídos	-14 915 000,41		-7 000 000,17	14 915 000,41		-7 000 000,17
Resultados Acumulados	58 922 616,23			-7 798 921,23		51 123 695,00
Resultado Líquido do Exercício	7 116 079,18			-7 116 079,18	9 185 177,74	9 185 177,74
<b>SOMA</b>	<b>177 682 131,87</b>					<b>179 867 309,44</b>
Nº de Unidades de Participação	207 887					207 887
Valor Unidade de Participação	854,7054					865,2167

Em 2022 não foram distribuídos rendimentos acumulados no FUNDO, atendendo ao projeto de expansão em curso dos armazéns do Lote 2.

### 3 INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

No exercício de 2022 não foram alienados nem adquiridos imóveis para a carteira do FUNDO.

Durante o exercício o valor das obras realizadas atingiu o total de EUR 11.371.078,63 com valores mais significativos identificados no quadro seguinte:

Expansão dos armazéns de logística do Lote 2	9 701 352,98
Remodelação de zonas comuns da Torre Escritórios do Lote	538 964,74
Intervenções diversas em Edifícios do Lote 2	444 494,08
Intervenções diversas em Edifícios do Lote 1	358 887,37

A obra de expansão dos armazéns de logística, iniciada em 2021, desenvolve-se nas frações A e C do Lote 2, correspondentes aos Armazéns de Logística, e em área identificada na carteira como “expansão do lote 2”. A expansão daqueles armazéns corresponde a um acréscimo de 13.947 m2 de área de construção acima do solo. Associada a esta expansão está a construção de um centro de serviços e de um parque de camiões de apoio aos armazéns de logística (numa área com 16.297 m2, em parte dos Terrenos para construções).

O Inventário dos ativos imobiliários do FUNDO a 31 de dezembro de 2022 é o seguinte:

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

	Área (m2)	Data de Aquisição	Valor de Aquisição	Data da Última Avaliação	Avaliad or 1	Valor da Avaliação 1	Avaliad or 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
										País	Município
<b>Terrenos</b>											
Lote 3	8 338	31/07/2006	1 265 898,18	31/10/2022	C&W	21 000,00	FESP	22 000,00	21 500,00	Portugal	Maia
Terrenos para Futuros Loteamer	90 306	31/07/2006	12 659 823,29	31/12/2022	C&W	8 330 000,00	TKA	8 590 000,00	8 460 000,00	Portugal	Maia
<b>Construções Acabadas</b>											
Lote 1	58 147	01/08/2006	47 241 651,32	31/10/2022	PFC	49 965 640,00	JLL	50 667 200,00	50 316 420,00	Portugal	Maia
Armazém Norte/ Lote 2 (Fr.A)	18 894	01/08/2006	14 695 503,53	31/12/2022	C&W	16 503 000,00	TKA	16 712 000,00	16 607 500,00	Portugal	Maia
Armazém Centro/Lote 2 (Fr.C,D,E)	29 249	01/08/2006	45 871 648,91	31/12/2022	C&W	34 580 000,00	TKA	36 140 000,00	41 687 505,00	Portugal	Maia
				31/10/2022	JLL	6 022 500,00	PFC	6 632 510,00			
Armazém Sul / Lote 2 (Fr.F e G)	22 981	01/08/2006	20 996 955,85	31/10/2022	C&W	22 270 000,00	TKA	22 620 000,00	27 102 410,00	Portugal	Maia
				31/10/2022	JLL	4 504 500,00	PFC	4 810 320,00			
Torre Escritorios/Lote 2 (Fr.H a X)	2 423	01/08/2006	19 174 527,02	31/10/2022	JLL	28 658 800,00	PFC	30 585 640,00	29 622 220,00	Portugal	Maia
Expansão armazéns/Lote 2	7 696	01/08/2006	3 427 966,37	31/10/2022	C&W	3 642 000,00	TKA	3 848 000,00	3 745 000,00	Portugal	Maia
Edifício 4A	6 507	31/07/2006	11 534 141,09	31/10/2022	C&W	15 119 000,00	JLL	15 654 400,00	15 386 700,00	Portugal	Maia
<b>TOTAL</b>			<b>176 868 115,56</b>						<b>192 949 255,00</b>		

O "Valor de Aquisição" inclui o valor de aquisição do imóvel bem como adições posteriores por via de obras de construção/expansão/remodelação.

Os peritos avaliadores envolvidos nos processos de avaliação do exercício de 2022, referidos no quadro anterior, são os seguintes:

Peritos Avaliadores		Nº de Registo na CMVM
C&W	Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0007
FESP	Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira	PAI/2008/0035
TKA	TKA, Lda	PAI/2006/0005
PFC	Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho	PAI/2004/0011
JLL	Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009

## 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 foi o seguinte:

Contas	2022			Saldo em 31/12/2022
	Saldo em 31/12/2021	Aumentos	Reduções	
Numerário	165,00			412,54
Depósitos à Ordem	387 686,39			1 548 015,83
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>387 851,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 548 428,37</b>

Contas	2021			Saldo em 31/12/2021
	Saldo em 31/12/2020	Aumentos	Reduções	
Numerário	204,05			165,00
Depósitos à Ordem	8 223 185,00			387 686,39
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>8 223 389,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>387 851,39</b>

Para a variação da liquidez do FUNDO em 2022 contribuíram os seguintes movimentos, para além de outros identificados na Demonstração dos Fluxos Monetários:

- como aumento, os valores recebidos de rendas e acessos (EUR 12.609.446,83) e o reforço de EUR 6.400.000,00 na utilização do contrato de abertura de crédito na CGD para apoio ao investimento no projeto de expansão da logística,
- como redução, os valores pagos relacionados com obras nos imóveis da carteira (EUR 12.866.889,91) e os valores pagos de impostos (EUR 2.671.479,99).

No quadro seguinte estão identificadas as instituições bancárias onde se encontram depositados os valores de Depósitos à Ordem a 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

<u>Bancos</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
BPI	1 541 733,88	378 450,38
CGD	6 281,95	9 236,01
	<b>1 548 015,83</b>	<b>387 686,39</b>

## 9 VALORES COMPARATIVOS

Durante o exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas e/ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

## 12 IMPOSTOS E RENDIMENTOS

O regime fiscal dos organismos de investimento coletivo, nomeadamente dos Fundos de Investimento Imobiliário, está contemplado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro que entrou em vigor em 1 de julho de 2015 e assenta no método de tributação “à saída” (ou seja, a tributação tem essencialmente impacto na esfera dos investidores).

De acordo com este regime fiscal, os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos à taxa geral de IRC sobre o seu resultado líquido, expurgado, contudo, dos rendimentos (e respetivos gastos associados) de capitais, prediais e mais-valias, tal como qualificados para efeitos de IRS, com exclusão dos

provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por Portaria. Não relevam igualmente para efeitos de determinação do lucro tributável, os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os Fundos de Investimento Imobiliário, bem como os gastos não dedutíveis previstos no Código do IRC.

No regime transitório previsto no regime fiscal dos Fundos, as mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência do anterior regime fiscal, são tributadas nos termos das regras desse regime (contemplado no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais na versão anterior a 2015), mas apenas por referência ao exercício em que os respetivos ativos venham a ser alienados, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015.

O apuramento do IRC do FUNDO do exercício de 2022 resultou num prejuízo fiscal de EUR 205.352,35 sendo que o mesmo pode ser deduzido aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos períodos de tributação posteriores, não podendo a dedução de cada período exceder 65% do respetivo lucro tributável.

	Ano 2022	Ano 2021
Resultado líquido do exercício	6 487 996,63	9 185 177,74
Proveitos a deduzir	21 879 463,21	23 628 607,58
Rendimentos prediais	10 984 585,61	10 820 483,20
Mais Valias prediais potenciais	10 894 877,60	12 808 124,38
Custos a acrescentar	15 186 114,23	14 344 176,47
Custos relacionados com rendim.prediais excluídos	1 431 847,88	1 072 152,99
Menos Valias prediais potenciais	12 529 451,23	11 930 198,18
Outros custos excluídos	1 224 815,12	1 341 825,30
<b>Matéria Coletável = Prejuízo Fiscal</b>	<b>-205 352,35</b>	<b>-99 253,37</b>

O regime fiscal dos organismos de investimento coletivo prevê ainda a tributação do FUNDO em sede de Imposto de Selo, incidente sobre o seu valor líquido global, a uma taxa de 0,0125% trimestral (0,05% anual). No exercício de 2022 o valor do Imposto de Selo suportado foi de EUR 90.924,56 (EUR 87.900,95 no exercício de 2021).

Data	Valor Líquido Global do Fundo	Média Trimestral do Valor Líquido Global do Fundo	Taxa Trimestral do Imposto de Selo (verba 29.2)	IMPOSTO SELO
31/01/2022	180 517 741,26			
28/02/2022	178 896 341,93			
31/03/2022	178 960 148,62			
1º trimestre 2022		179 458 077,27	0,0125%	22 432,26

Data	Valor Líquido Global do Fundo	Média Trimestral do Valor Líquido Global do Fundo	Taxa Trimestral do Imposto de Selo (verba 29.2)	IMPOSTO SELO
30/04/2022	178 018 258,91			
31/05/2022	182 062 567,92			
30/06/2022	182 000 873,50			
2º trimestre 2022		180 693 900,11	0,0125%	22 586,74
31/07/2022	181 151 488,41			
31/08/2022	181 060 626,61			
30/09/2022	180 992 533,78			
3º trimestre 2022		181 068 216,27	0,0125%	22 633,53
31/10/2022	185 802 142,93			
30/11/2022	186 371 364,56			
31/12/2022	186 355 306,07			
4º trimestre 2022		186 176 271,19	0,0125%	23 272,03
<b>Total ano 2022</b>				<b>90 924,56</b>

## 14 OUTRAS NOTAS

### a) Acréscimos e Diferimentos - Ativo

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u><b>31/12/2022</b></u>	<u><b>31/12/2021</b></u>
Rendas antecipadas	684 858,78	305 613,99
<b>Acréscimos de Proveitos</b>	<u>684 858,78</u>	<u>305 613,99</u>
Seguros	35 707,25	2 111,54
<b>Despesas com Custo Diferido</b>	<u>35 707,25</u>	<u>2 111,54</u>
<b>Outros Acréscimos e Diferimentos</b>	<u>633 895,39</u>	<u>776 214,78</u>

A rubrica “Outros Acréscimos e Diferimentos” inclui valores de IVA suportado na obra de expansão do Lote 2 que só poderá ser deduzido no final da obra, no montante de EUR 562.139,98 no final de 2022 e de EUR 395.128,95 no final de 2021.

### b) Acréscimos e Diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Comissão de Gestão	38 824,02	37 472,36
Comissão de Depósito	32 562,22	31 208,03
Imposto Municipal sobre Imóveis	228 454,63	231 257,92
Juros a pagar	7 876,89	253,33
Honorários a pagar	3 732,50	10 205,00
Outros Custos a pagar	320 598,18	408 087,79
<b>Acréscimos de Custos</b>	<u>632 048,44</u>	<u>718 484,43</u>
Rendas	<u>319 284,01</u>	<u>183 616,95</u>
<b>Receitas com Provento Diferido</b>	<u>319 284,01</u>	<u>183 616,95</u>

A rubrica “Acréscimos de Custos” no final de 2022 inclui em Outros Custos a Pagar o montante de EUR 33.607,36 que correspondem a valores dotados de obras em imóveis, já realizadas e ainda não faturadas (EUR 317.749,87 no final de 2021) e o montante de EUR 263.534,23 relativo a acerto do valor de despesas de zonas comuns do ano 2022.

O saldo da rubrica “Receitas com Proveitos Diferidos” em 31 de dezembro de 2022 e 2021 corresponde integralmente a rendas recebidas antecipadamente.

### c) Juros e custos equiparados

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta nos exercícios de 2022 e de 2021 o montante dos juros suportados com a utilização de crédito ao abrigo do contrato de abertura de crédito na CGD de 16 de dezembro de 2021, para apoio ao investimento no projeto de expansão dos armazéns de logística.

Crédito utilizado	Nº Dias	De	A	Taxa	Juros
1 000 000,00	16	16/12/2021	31/12/2021	0,5700%	253,32
				<b>Juros de 2021</b>	<b>253,31</b>
1 000 000,00	4	01/01/2022	04/01/2022	0,5700%	63,33
2 500 000,00	48	05/01/2022	21/02/2022	0,5700%	1 900,00
4 000 000,00	63	22/02/2022	25/04/2022	0,5700%	3 990,00
4 500 000,00	29	26/04/2022	24/05/2022	0,5700%	2 066,25
5 300 000,00	33	25/05/2022	26/06/2022	0,5700%	2 769,25
5 900 000,00	30	27/06/2022	26/07/2022	0,5700%	2 802,50
6 600 000,00	29	27/07/2022	24/08/2022	0,5700%	3 030,50
7 400 000,00	7	25/08/2022	31/08/2022	0,5700%	820,17
7 400 000,00	15	01/09/2022	15/09/2022	0,5700%	1 757,50
7 400 000,00	91	16/09/2022	15/12/2022	0,9675%	18 098,37
7 400 000,00	16	16/12/2022	31/12/2022	2,3950%	7 876,89
				<b>Juros de 2022</b>	<b>45 174,76</b>

**d) Comissões**

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2022 e 2021:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Comissão de Gestão	454 622,78	439 504,76
Comissão de Depósito	127 221,62	122 991,01
Taxa de Supervisão	56 736,93	54 850,18
Majoração Taxa de Supervisão	4 497,56	2 862,16
Comissões Bancárias	105,00	9 495,00
	<u>643 183,89</u>	<u>629 703,11</u>

**e) Outras Contas de Credores**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IVA a pagar em liquidações correntes	354 550,71	707 967,22
Imposto retido s/ Trabalho Independente	825,00	968,75
Outros Credores	1 163 299,56	2 280 576,09
	<u>1 518 675,27</u>	<u>2 989 512,06</u>

Em “Outros Credores” no final de 2022 está incluído o valor de EUR 539.564,48 relacionado com faturação das obras da expansão da logística (EUR 1.821.593,20 no final de 2021).

**f) Empréstimos**

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Empréstimos	7 400 000,00	1 000 000,00
	<u>7 400 000,00</u>	<u>1 000 000,00</u>

O saldo desta rubrica em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 diz respeito ao valor utilizado do contrato de abertura de crédito na CGD para apoio ao investimento da expansão da logística. Este financiamento, contratado no final de 2021, prevê um montante de utilização até EUR 12.500.000, com um prazo de utilização de 1 ano e um prazo de amortização de 2 anos, vencendo juros calculados à taxa de 0,57%/ano acrescida de uma componente variável correspondente á média aritmética simples positiva das Taxas Euribor a 3 meses.

**g) Outras Contas de Devedores**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Valores a receber relativos a rendas	378 014,24	83 208,90
Devedores diversos	-	445,83
	<u>378 014,24</u>	<u>83 654,73</u>



### h) Impostos Indiretos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo desta rubrica da Demonstração de Resultados pode ser detalhado como segue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IVA não dedutível	339 456,58	471 403,16
Imposto Selo OIC (Nota 12)	90 924,55	87 900,94
Outro Imposto Selo	23 180,96	22 854,41
	<u>453 562,09</u>	<u>582 158,51</u>

### i) Outros Impostos

No valor registado em 31 de dezembro de 2022 e 2021 nesta rubrica da Demonstração de Resultados, está incluída a especialização do valor do imposto municipal sobre imóveis (IMI) do ano 2022 a pagar em 2023 e do ano 2021 pago em 2022, respetivamente.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IMI	228 454,63	231 257,92
Adicional de IMI	17 545,64	17 545,64
	<u>246 000,27</u>	<u>248 803,56</u>

### j) Fornecimentos e Serviços Externos

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2022 e 2021:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Conservação/manutenção de imóveis	114 857,59	150 226,05
Energia térmica	91 238,50	71 363,64
Outras despesas com imóveis	37 036,04	34 877,07
Seguros Património, Resp.Civil e outros	83 507,56	77 795,99
Despesas Comuns	1 100 829,01	735 748,65
Honorários Avaliadores	13 050,00	23 180,00
Água, Luz, Higiene e Limpeza	3 922,60	2 026,84
Honorários ROC	3 510,00	3 510,00
Despesas de notariado e outros serv.espec.	15 288,35	25,84
	<u>1 463 239,65</u>	<u>1 098 754,08</u>

### k) Ganhos Extraordinários

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo da rubrica “Ganhos Extraordinários” inclui EUR 27.021,79 de recebimento de indemnização do seguro relacionado com incêndio ocorrido no Armazém Norte.

### l) Ganhos Exercícios Anteriores

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo da rubrica “Ganhos Exercícios Anteriores” inclui EUR 63.019,70 de acertos dos valores suportados em 2020 da Gestão de Zonas Comuns.

### m) Perdas Exercícios Anteriores

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo da rubrica “Perdas Exercícios Anteriores” inclui 11.484,11 relativos a acertos com despesas comuns e custos referentes a exercícios anteriores.

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo da rubrica “Perdas Exercícios Anteriores” inclui EUR 49.074,48 de acertos dos valores suportados em 2020 da Gestão de Zonas Comuns.

## 15 RENDIMENTOS PREDIAIS

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2022 e 2021:

Imóveis	Ano 2022	Ano 2021
Lote 1 no L. Espido, Maia	3 454 777,56	3 492 203,23
Armazém Norte do Lote 2 (Fr.A) no L. Espido, Maia	855 009,03	834 753,18
Armazém Centro do Lote 2 (Fr.C,D,E) no L. Espido, Maia	2 340 553,02	2 316 294,81
Armazém Sul do Lote 2 (Fr.F e G) no L. Espido, Maia	1 706 665,32	1 657 920,99
Torre Escritórios do Lote 2 (Fr.H a X) no L. Espido, Maia	1 576 674,53	1 485 763,02
Edifício 4A no L. Espido, Maia	1 050 906,15	1 033 547,97
<b>TOTAL</b>	<b>10 984 585,61</b>	<b>10 820 483,20</b>

Em 2021 o valor de rendimentos prediais do Edifício 4A não inclui rendimentos da fração E que se encontrava devoluta.

## 16 ARTIGO 161º DO RGOIC

### a) Remunerações (nº2 do art.161º do RGOIC)

No quadro seguinte discrimina-se a informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2022, proporcional ao VLGF do FUNDO IMOSEDE em 31 de dezembro de 2022:

2022	Proporcional atribuível ao Fundo IMOSEDE		
	Remunerações Variáveis	Remunerações Fixas	Total
Órgãos Sociais	62 598,88	106 863,50	169 462,38
Colaboradores	15 081,17	113 793,26	128 874,43
	77 680,05	220 656,75	298 336,80

O valor proporcional atribuível ao Fundo IMOSEDE (53,5%) baseou-se no peso relativo do VLGF do FUNDO em 31 de dezembro de 2022 no somatório do VLGF dos Fundos geridos pela SIERRAGEST à mesma data (EUR 348.214.478,15).

Em 2022 a SIERRAGEST tinha 5 Administradores (dos quais 2 remunerados) e 3 membros do Conselho Fiscal (todos remunerados) e 5 colaboradores afetos à gestão dos Fundos sob gestão.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à SIERRAGEST, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do Fundo IMOSEDE.

### **b) Erros de valorização das UP's (nº7 do art.161º do RGOIC)**

Durante o exercício de 2022 não foram identificados erros na valorização das Unidades de Participação do FUNDO.

## **17 GARANTIAS BANCÁRIAS PRESTADAS**

---

No quadro seguinte discriminam-se as garantias bancárias prestadas pelo FUNDO no âmbito de obras nos imóveis da carteira:

Banco	Refª GB	Montante	A favor de	Motivo	Data emissão	Prazo
BPI	GAR/17301498	1 500,00	Câmara Municipal da Maia	Assegurar a boa e regular execução das obras de urbanização, a ter lugar no terreno sito no Lugar do Espido, na Maia requerida através do processo camarário n.º 3963/16 (relacionado com o licenciamento de obras de construção do edifício 4A, com destaque de parcela de terreno)	29/08/2017	Até à recepção definitiva das obras de urbanização

## **18 EVENTOS SUBSEQUENTES**

---

Não são conhecidos eventos subsequentes que possam influenciar a apresentação e interpretação das demonstrações financeiras reportadas a 31 de dezembro de 2022.

Maia, 30 de março de 2023

### **O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA**

Luís Filipe Mota Duarte

Marco Aurélio Lopes Nunes

João Carlos Vilaça de Faria Lélis

José Miguel Flório Pereira da Costa

Maria Luísa C.F.Leite de Castro Anacoreta Correia

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE (“o OIC”), gerido pela SIERRAGEST– Gestão de Fundos, SGOIC, S.A. (“entidade gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 196.230.159 euros e um total de capital do fundo de 186.355.306 euros, incluindo um resultado líquido de 6.487.997 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE, gerido pela SIERRAGEST– Gestão de Fundos, SGOIC, S.A., em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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



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

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 30 de março de 2023