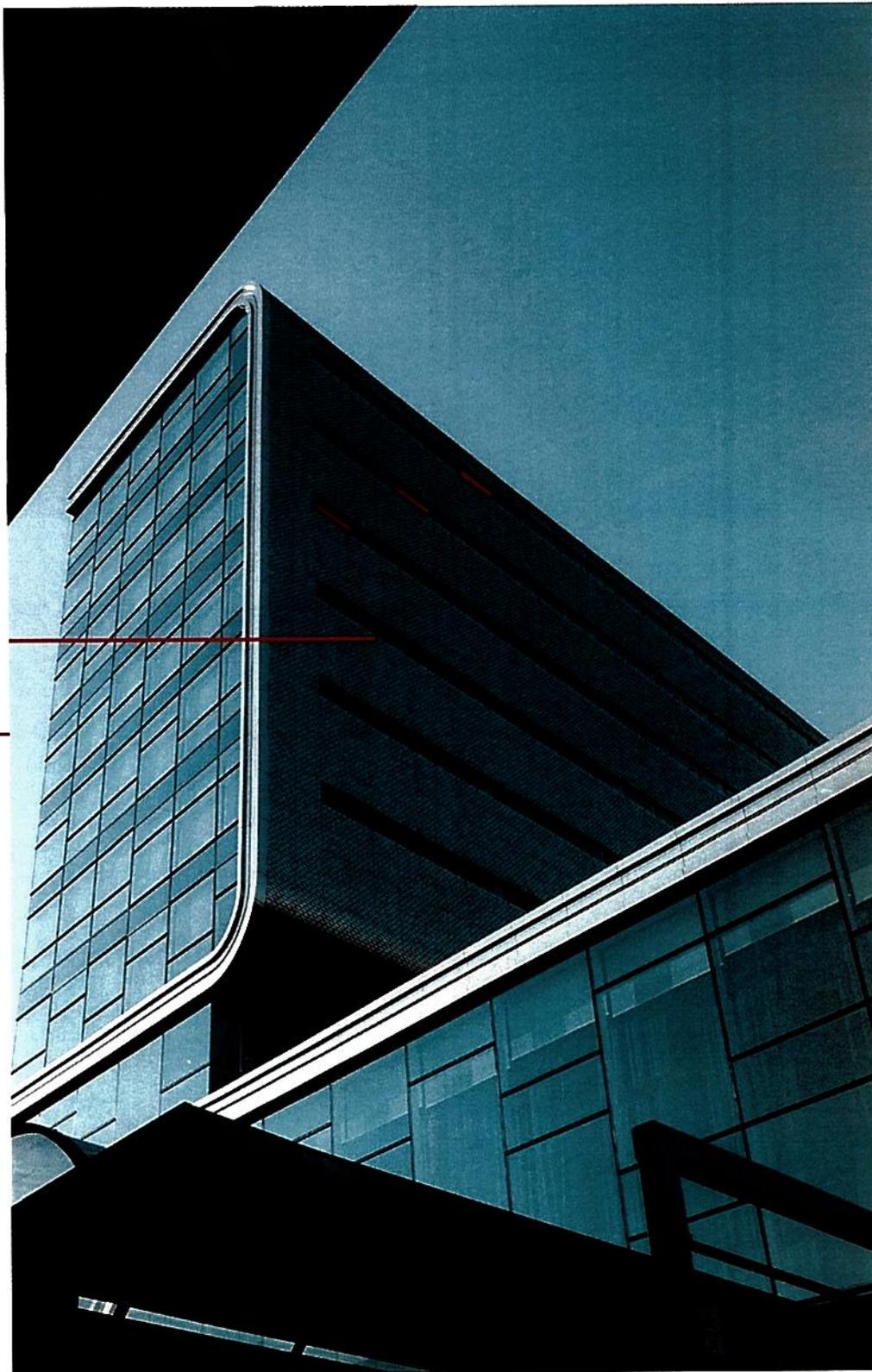


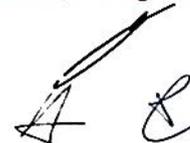
Relatório e Contas

31 dezembro 2023



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Lusimovest FIIF



Índice

1. Relatório de Gestão	3
1.1. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	3
1.2. ENQUADRAMENTO MERCADO IMOBILIÁRIO	10
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	12
1.4. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO REGULAMENTO (UE) 2019/2088	13
1.5. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO	14
1.6. EVOLUÇÃO DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	15
1.7. PERFORMANCE	16
1.8. CUSTOS E PROVEITOS	17
1.9. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO	18
1.10. EVOLUÇÃO DOS ATIVOS SOB GESTÃO	18
1.11. REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS	19
1.12. POLÍTICA DE VOTO	20
1.13. ERROS DE VALORIZAÇÃO	20
1.14. FACTOS RELEVANTES	21
1.15. EVENTOS SUBSEQUENTES	21
2. Relatório de Auditoria	22
3. Balanço do Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023	27
4. Demonstração dos Resultados Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023	29
5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Lusimovest FII Fechado referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023	31
6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023	33

1. Relatório de Gestão

1.1. Enquadramento Macroeconómico

Economia Internacional

Após um ano de 2022 de má memória para os mercados, o primeiro trimestre deste ano registou subidas amplas comparativamente com ganhos em ações, crédito, obrigações soberanas, ativos de mercados emergentes e cripto moedas. As matérias-primas foram a única exceção significativa a este padrão, com os preços do petróleo a caírem em todos os meses do primeiro trimestre. A análise macroeconómica de alto nível para o trimestre começou com uma nota algo otimista graças às muitas notícias positivas em janeiro.

Por exemplo, o preço do gás natural na Europa diminuiu -24,8% de janeiro a fevereiro, o que dissipou as preocupações sobre uma possível recessão. O aumento da confiança dos consumidores, que atingiu o seu ponto mais alto dos últimos meses, refletiu-se numa série de indicadores de sentimento. Entretanto, a economia da China continuou a abrir e as restrições foram flexibilizadas, aumentando as expectativas de que mais economias a nível global iriam registar crescimento. Devido à melhoria das perspetivas macroeconómicas, muitos ativos tiveram um início de ano muito forte. Por exemplo, o S&P 500 (+6,3%) e o STOXX 600 (+6,8%) na Europa tiveram o melhor início de ano desde 2015. Mas, à medida que fevereiro avançava, o ambiente nos mercados tornou-se decididamente mais sombrio.

A principal causa foi a divulgação de dados económicos positivos publicados nos EUA e uma inflação mais elevada do que o previsto, que convenceram os investidores de que estavam iminentes mais aumentos de taxas de juro. De facto, o desemprego atingiu um mínimo de 53 anos de 3,4%, o que suscitou um debate sobre a possibilidade de um cenário de "no landing" da economia dos EUA, que significava inflação elevada e crescimento robusto, forçando a Reserva Federal a ainda mais aumentos de taxas. Não obstante, os Estados Unidos não foram o único país a registar esta tendência. A inflação subjacente na Zona Euro atingiu um máximo histórico de +5,3% em janeiro, de acordo com os dados divulgados em fevereiro o que desencadeou uma liquidação significativa de obrigações internacionais, com o *Global Aggregate Bond Index* da Bloomberg a registar o seu pior desempenho em fevereiro desde a sua criação em 1990 (-3,3%).

Em março, os investidores aumentaram as suas expectativas para as taxas terminais do banco central devido à persistência da inflação. No seu testemunho semestral no Congresso, o Presidente da FED confirmou esse facto, afirmando que a FED estaria preparada para aumentar o ritmo de subida das taxas e deixando explicitamente a porta aberta a futuras alterações de 50 pontos base. Pouco depois, a 8 de março, as taxas de rendibilidade a 2 anos atingiam um máximo não observado desde 2007 e as expectativas para a taxa terminal da FED atingiam um novo máximo do ciclo de 5,69%. A curva de 2s10s fechou nesse dia com uma inversão de -109bps, o que não acontecia desde 1981. Mas, tudo isto mudou abruptamente quando o Silicon Valley Bank entrou em colapso, suscitando preocupações sobre o sistema financeiro e receios de um maior contágio. Na sequência de um intenso escrutínio por parte dos investidores e de saídas significativas de depósitos, o Credit Suisse acabou por ser comprado pelo UBS com garantias do governo suíço. Devido à significativa turbulência no mercado que resultou desta situação, os investidores questionaram-se se os bancos centrais iriam terminar o atual ciclo de aumento das taxas. Em meados de março, as taxas de rendibilidade das obrigações do Tesouro a 2 anos registaram a maior descida diária desde 1982 e apesar da recuperação geral do mercado acionista, as ações dos bancos sofreram um impacto negativo, com o índice de bancos KBW a cair -17,9%. No final do mês, os mercados davam indicação que estariam a estabilizar-se. Desde o pico da agitação, as medidas de volatilidade, como o índice MOVE e o índice VIX, diminuíram significativamente, impulsionados pelas melhoras nas condições financeiras. Além disso, como os investidores estavam muito menos preocupados com aumentos abruptos das taxas, as obrigações soberanas tiveram um desempenho excepcional. De facto, desde março de 2020, quando os investidores se refugiaram em paraísos seguros e a FED reduziu as taxas e reiniciou a compra de obrigações, os títulos do Tesouro dos EUA tiveram o seu melhor desempenho mensal em três anos.

Os mercados financeiros tiveram um segundo trimestre mais inconsistente. Alguns investimentos tiveram um desempenho

Mercados acionistas em 2023

Fonte: Refinitiv 04/01/2023



excepcional, com as ações tecnológicas a superarem significativamente outros investimentos devido ao interesse na Inteligência Artificial (IA). Isto incluiu outros ativos de risco, o que contribuiu para a diminuição da volatilidade devido à falta de evidências de que os problemas de março tivessem repercussões financeiras mais vastas. Contudo, a inflação persistente e a continuação da política restritiva dos bancos centrais causariam a subida de *yields* nas obrigações soberanas. Em geral, as matérias-primas também tiveram dificuldades, com os preços do petróleo bruto *Brent* a caírem pelo quarto trimestre consecutivo. Os investidores mostraram-se receosos quanto ao início do segundo

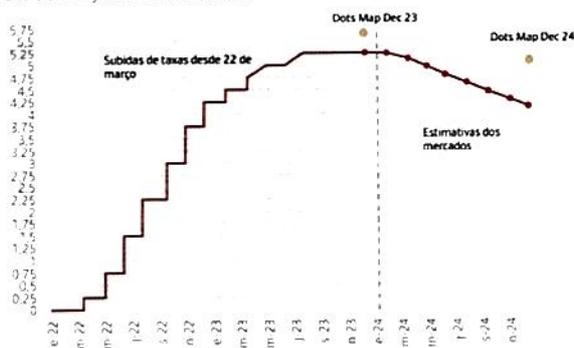
trimestre, após a significativa turbulência do mercado em meados de março pela possibilidade de mais falências bancárias. Antes de ser encerrado em 1 de maio, o First Republic Bank, em particular, esteve sob pressão crescente, tornando-se o terceiro banco a falir este ano, depois do SVB e do Signature.

A maioria dos seus ativos foi adquirida pelo JPMorgan e, a 4 de maio, o índice KBW Banks fechou no seu ponto mais baixo em mais de dois anos. Mas o que foi notável no segundo trimestre foi o facto de a turbulência financeira parecer isolada, pelo menos por enquanto. De facto, em junho, o índice VIX de volatilidade das ações tinha recuado para o seu nível mais baixo desde o surto de Covid-19 e tinha terminado o terceiro trimestre em apenas 13,59 pontos, marcando um declínio significativo.

Os bancos centrais continuaram a concentrar-se na manutenção de níveis elevados de inflação, uma vez que a turbulência financeira parecia estar mais sob controlo. Enquanto a inflação global caiu no segundo trimestre, a inflação subjacente manteve-se muito mais resistente. Por exemplo, os dados mais recentes relativos a maio revelaram que a inflação subjacente do índice de preços no consumidor (IPC) nos EUA se situou em 4,6%, ou seja, ligeiramente abaixo do nível de 4,7% registado três meses antes. À semelhança dos EUA, a inflação subjacente na Zona Euro manteve-se em 5,4% em junho, apenas ligeiramente abaixo do pico de 5,7% registado em março.

EUA: Futuros das taxas dos Fed Funds (limite inferior)

Fonte: Bloomberg e calculos SAM 08/12/2023



O aumento da inflação exigiu que os bancos centrais continuassem a aumentar as suas taxas diretoras. A FED aumentou as taxas em 25 pontos base adicionais em maio e, apesar de ter feito uma pausa em junho pela primeira vez em mais de um ano, o seu gráfico de pontos previa mais dois aumentos das taxas para o saldo de 2023.

O BCE aumentou a sua taxa de depósito em 25 pontos base em maio e junho, elevando-a para 3,5%. Dados sólidos, com a economia dos EUA, em particular, a continuar a mostrar sinais de resiliência, forneceram um apoio adicional a este facto. De facto, as folhas de pagamento não agrícolas continuaram a crescer rapidamente em abril (+294 mil) e maio

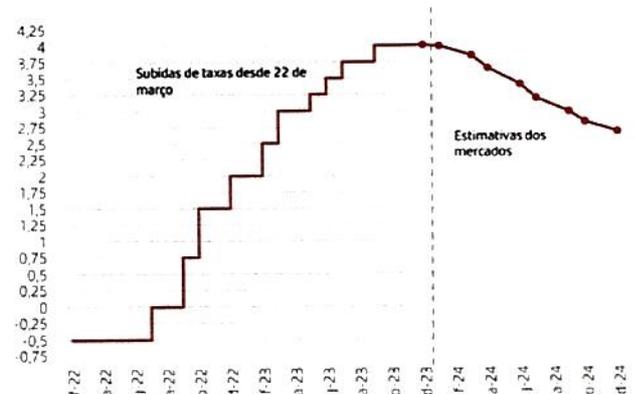
(+339 mil), e o número de novos pedidos de subsídio de desemprego tem vindo a diminuir desde o seu pico no início de abril.

Em resultado da persistência da inflação e dos bancos centrais "hawkish", as obrigações soberanas registaram dificuldades no segundo trimestre. As obrigações do Tesouro dos EUA registaram uma descida de 1,4%, pondo fim a dois trimestres consecutivos de ganhos, enquanto as obrigações alemãs registaram uma descida mais moderada de -0,4%. No entanto, os títulos com pior desempenho foram os *gilts* (-6,0%), que registaram a maior queda desde a turbulência do mini-orçamento em outubro passado. No Reino Unido, onde a taxa de inflação do IPC é a mais elevada do G7, registaram-se várias surpresas positivas em termos de inflação e o Banco de Inglaterra aumentou inesperadamente as taxas de juro em 50 pontos base em junho. Em comparação com outros bancos centrais, os mercados estão a prever um ciclo de aperto mais agressivo para o Banco de Inglaterra, com os *swaps* de índice *overnight* a preverem uma taxa terminal superior a 6%.

Apesar das preocupações com a inflação e a descida do preço das obrigações soberanas, os ativos de risco tiveram, de um modo geral, um bom desempenho no 2.º trimestre. Por exemplo, o S&P 500 aumentou +8,7% em termos de retorno total, o que se seguiu a um ganho de +7,5% no primeiro trimestre e é o maior ganho trimestral desde o quarto trimestre de 2021. O Nikkei no Japão, registou o seu segundo melhor desempenho trimestral numa década, já o STOXX 600 (+2,7%) na Europa foi menos rápido, mas ainda conseguiu registar o seu terceiro ganho trimestral consecutivo superior a 6%.

Taxa de depósito baseada em Forwards €STRN

Fonte: Bloomberg e cálculos SAM 08/12/2023



	2023	2024e
PIB EUA	2,40%	1,40%
Inflação EUA	4,20%	2,90%
PIB Zona Euro	0,50%	1,20%
Inflação Zona Euro	5,60%	3,30%
PIB Portugal	2,10%	1,50%
PIB Espanha	2,20%	1,70%
PIB China	4,90%	4,00%

Com o NASDAQ a subir +13,1% e o índice FANG+ das mega capitalizações tecnológicas a subir +25,2%, as ações tecnológicas voltaram a liderar o desempenho do sector. O que foi possível devido ao intenso entusiasmo em torno do potencial da IA para aumentar a produtividade e acelerar o crescimento económico. A Nvidia (+52,3%) teve um dos desempenhos excecionais no segundo trimestre devido à procura de processadores de IA, o preço das suas ações aumentou no final de maio, depois de terem anunciado ganhos com uma perspetiva muito superior às expectativas, aumentando em +189.5% até à data.

Fontes: Santander Asset Management, Banco Santander Totta, FMI, Bloomberg. (e) Variações anuais estimadas.

No entanto, é importante notar que o S&P 500 igualmente ponderado não teve um desempenho tão bom quanto sua contraparte padrão, devendo-se ao facto de as

ações tecnológicas terem tido um desempenho positivo tão significativo nos últimos meses.

A resolução do problema do teto da dívida dos EUA, que causou brevemente uma volatilidade significativa no mercado, foi outro fator de apoio aos mercados. De facto, durante um breve período de tempo, as *yields* das obrigações do Tesouro com vencimento após o prazo para a negociação do teto da dívida norte americano subiram, ilustrando como os investidores estavam a exigir uma compensação adicional para manter as obrigações em risco de incumprimento. Mas, a 27 de maio, chegou-se a um compromisso e, em 3 de junho, o Presidente Biden assinou-o como lei.

O segundo semestre começou negativo para os mercados. O *selloff* de obrigações no início de agosto, conduzindo as *yields* ao seu nível mais elevado dos últimos anos, foi o principal acontecimento, tendo a *yield* da dívida norte-americana a 10 anos atingido 4,36%. Esta subida foi alimentada pelas *yields* reais estando a afetar significativamente a economia real com os juros pagos pela habitação.

O *Selloff* não teve causa específica, mas foi influenciado pela diminuição de *rating* dos EUA de AAA para AA+ pela Fitch. A preocupação crescente com o défice orçamental dos EUA solidificou a ideia de que as taxas se iriam manter mais altas por mais tempo.

Em Jackson Hole, Jerome Powell teve um tom muito menos agressivo do que no ano anterior, dissipando as preocupações sobre aumentos radicais de taxa. O inquérito *JOLTS* revelou que o mercado de trabalho continuou a arrefecer, com a taxa de demissões a regressar à sua taxa pré-pandémica de 2,3% e o número de vagas a cair para o seu nível mais baixo desde março 2021.

Fora dos EUA, as perspetivas económicas continuaram aquém do esperado, com o *PMI* composto da Zona Euro a recuar para 47,0, pior do que o previsto e no nível mais baixo desde final de 2020. Contudo, a leitura *flash* da inflação para a Zona Euro ainda está nos +5.3%, influenciada pelo aumento do preço do gás natural na Europa (+ 23,5% no mês), devido a uma possível greve nas instalações de GNL na Austrália.

A economia chinesa continuou a causar preocupação, provocando quedas no Shanghai Composite de -6,3%. Em parte, motivado por dificuldades no sector imobiliário, também o aumento homólogo das vendas a retalho e da produção industrial diminuiu para +3,7% e +2,5%, respetivamente. Como resposta, o Banco Popular da China reduziu a taxa da sua facilidade de crédito a médio prazo.

As obrigações e as ações recuperaram no fecho de agosto à medida que se generalizou o otimismo renovado sobre o *soft landing*. A inflação *core* também ajudou à recuperação com junho e julho a mostrarem a menor subida desde fevereiro de 2021. O S&P 500 (-1,6%) e o NASDAQ (-2,1%) estagnaram após 5 meses de subidas, continuando com +18,7% e +34,9%, desde início do ano. O Hang Seng (-8,2%) teve um dos seus piores meses (-4,4%) enquanto na Europa o DJ Stoxx 600 anulou os ganhos do mês anterior com -2,5% e o Eurostoxx 50 lateralizou (-0,42%).

No terceiro trimestre, apenas 11 de 38 classes de ativos financeiros estavam em território positivo, e em setembro apenas 7 tiveram comportamentos positivos, o que fez deste o pior mês de 2023. As quedas tiveram várias causas, mas a mais importante foi a sensação crescente de que os bancos centrais iriam provavelmente manter as taxas de juro mais elevadas durante mais tempo, a par de um aumento de \$20/barril do petróleo durante o trimestre. As perdas também contribuíram para a reputação de setembro como o pior mês para os mercados financeiros nos últimos anos. De facto, foi o quarto ano consecutivo em que o S&P 500 e o STOXX 600 registaram quedas em setembro, bem como o 7º ano consecutivo em que o agregado global de obrigações da Bloomberg registou uma queda no mês.

No que diz respeito aos ativos financeiros, a maior história do terceiro trimestre foi a correção das obrigações de longo prazo. A *yield* a 10 anos do Tesouro norte-americano terminou o trimestre com uma subida de +0,735% para 4,57%, valores que não se verificavam desde 2007, enquanto a *yield* do *bund* alemão a 10 anos subiu +0,448% para 2,84%, o que não se registava desde 2011.

Entretanto, também se verificou uma atenção crescente aos persistentes défices orçamentais norte-americanos e que impacto teriam nas taxas, sobretudo depois de a Fitch Ratings ter baixado a notação de crédito dos EUA em agosto, de AAA para AA+.

Este enquadramento levou a um fraco desempenho das ações, com o S&P 500 e o Eurostoxx 50 a cair -4,8% e -2,71% respetivamente. Este foi o pior mês do ano até à data para o índice norte americano e deixando-o com uma queda de -3,3%. No entanto, manteve-se positivo desde início do ano, com um ganho de +13,1%. Não obstante, estes movimentos não alteraram as expectativas de mercado para a política monetária da Reserva Federal e BCE.

O mês de outubro foi de novo fraco para os mercados e dominado, principalmente, pelo ataque do Hamas a Israel e conseqüente retaliação. A preocupação dos investidores centrou-se na possibilidade de alargamento do conflito a outros países do Médio Oriente e conseqüentes impactos em vários ativos importantes. Houve um impacto imediato no preço do *crude* e do ouro (+7,5% e +7,3% respetivamente) tendo corrigido no final do mês.

O outro grande foco do mês recaiu na resiliência da economia norte-americana, que não só adicionou mais 336 mil empregos como continua com pressões inflacionistas no preço médio do consumidor core, que adicionou mais 0,32%, um máximo nos últimos 5 meses. Dado isto, os futuros começaram a descontar uma probabilidade de 41,5% de subida de juros para a reunião da FED de janeiro 2024.

O impacto desta resiliência deu-se, sobretudo, nas *yields* das obrigações soberanas norte-americanas. A Yield a 10 anos subiu pelo sexto mês consecutivo - fechando nos 4,93%, tendo até chegado a ultrapassar o máximo histórico de 2007 de 5%-, o que transpareceu para a economia real com os empréstimos a habitação a 30 anos a apresentarem taxas fixas de 7,9%, o valor mais alto desde o ano 2000.

Em sentido contrário, os dados europeus foram muito mais fracos no mês, com a primeira estimativa do PIB da Zona Euro no terceiro trimestre a registar uma contração de -0,1%, o pior desempenho desde o segundo trimestre de 2020. No entanto, este ponto trouxe a boas notícias do lado da inflação, com o valor anual em outubro a cair para +2,9%, o mínimo dos últimos de dois anos, o que impulsionou as obrigações soberanas da Zona Euro, com ganhos de 0,4%.

As subidas de taxas apontaram também para quedas nos mercados acionistas, com o S&P500 a cair -2,1% - sendo a primeira vez que existe uma terceira queda consecutiva mensal desde março 2020 - e o Eurostoxx 600 com perdas de -3,6%. Os mercados emergentes também foram afetados, com o índice MSCI EM a registar -3,9%. Já do lado das obrigações, os ligeiros ganhos do lado europeu (bunds +0.3%, OATs +0.2% e BTPs +0.6%) contrastaram com as perdas no lado americano com declínios de -1.3%.

Em sentido inverso aos meses anteriores, novembro trouxe de novo a especulação sobre um *pivot* da FED devido à crescente confiança dos investidores de que se chegaria ao final do ciclo de subidas de taxa de juro. A recuperação dos mercados arrancou no início do mês após a última reunião da FOMC - onde foi dito que as condições financeiras tinham restringido "significativamente" - e foi depois apoiada com a surpresa na inflação dos EUA com o IPC global a subir apenas +0,04% e o core com uma ligeira subida de 0,23%. Subsequentes discursos da FED e uma revisão em alta do PIB dos EUA (+5,2%) adicionaram ainda mais entusiasmo, levando os mercados a aumentar as expectativas de cortes de taxa em maio.

As boas notícias significaram um resultado excecional das obrigações com a *yield* do *treasury* dos EUA a 10 anos a cair de 4,93% para 4,33%, o maior declínio desde julho 2021. Do lado do BCE, as obrigações soberanas da Zona Euro ganharam +3,0% e os *bunds* +2,6%. Isto levou os investidores a descontar cortes de taxa já em abril do ano que vem, resultando no melhor resultado do Índice Global de Obrigações da Bloomberg desde a grande crise financeira de 2008, subindo +5,04%.

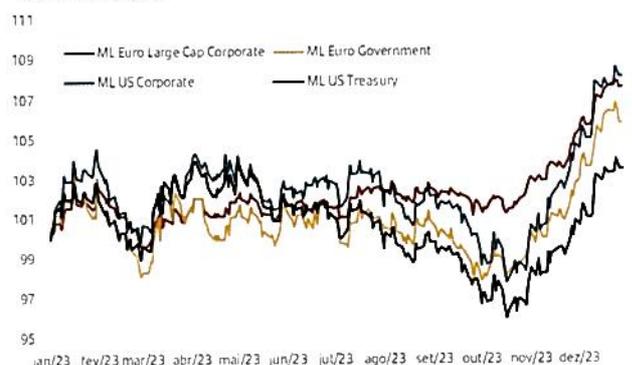
O apetite de risco também subiu, com o S&P 500 a quebrar as perdas dos meses anteriores com uma subida de +9,1% em retornos totais, e o NASDAQ subir até +10.8%, devido às subidas do setor tecnológico. Por outro lado, o índice de volatilidade VIX teve a maior queda desde o ano passado. As ações europeias também tiveram subidas acentuadas com o Eurostoxx 50 a subir +7,91%. Esta recuperação também apoiou o crédito empresarial (EUR IG +2,3% e USD IG +5,5%) com os *spreads* de *Investment Grade* a contraírem para 1,04%.

Os preços da energia continuaram a cair mesmo depois de anúncio de cortes de produção da OPEC (Brent -5,2%). Em oposição, o ouro atingiu máximos de 6 meses (+2.6%, \$2,036/oz.)

Depois de um novembro com retornos históricos para os mercados, sendo os cortes de taxa de juro por parte dos bancos centrais o tema dominante, dezembro conseguiu superar o desempenho do mês anterior, com parte do choque monetário de 2022 a ser

As obrigações em 2023

Fonte: Refinitiv 04/01/2023



revertido no período. O índice de obrigações globais obteve ganhos de +4,2% no mês, terminando o ano com um retorno, desde o início do mesmo, de +5,7%. Um resultado extremamente inesperado dado o comportamento destes ativos no fim de outubro. As restantes obrigações também continuaram o excelente desempenho, com as obrigações a 10 anos norte-americanas a terem ganhos de +3,5% e as obrigações empresariais USD com ganhos de +4,0%, enquanto as obrigações soberanas europeias subiram 3,7% e as obrigações empresariais EUR a terem um desempenho de +2,8%.

No que respeita às ações, o final do ano também trouxe subidas significativas, levando o S&P500 a ter ganhos de +4,5% e o Nasdaq a apreciar +5,6%. Do lado europeu, o Stoxx 600 subiu +3,9% no mês, sendo que os únicos resultados negativos vieram da china com o Shanghai Composite a perder -1,7%. Nas matérias-primas, o petróleo *brent* continuou a tendência de descida devido à fraca procura, terminando o ano a perder -10,3%.

Em suma, 2023 foi um ano de recuperação extraordinária após um 2022 de má memória, tendo os mercados registado valores bastante atrativos para os investidores. O S&P 500 teve uma subida de +26,3%, o STOXX 600 de +16,6% e o índice MSCI World de +24,4%. As ações tecnológicas foram as que mais se destacaram em termos sectoriais, com o NASDAQ a registar uns impressionantes +44,7%, enquanto o índice dos 7 magníficos (Apple, Microsoft, Alphabet, Amazon, Nvidia, Meta e Tesla) tiveram um dos melhores desempenhos de qualquer ativo financeiro em 2023, subindo +107%.

Fonte: Deutsche Bank Early Morning Reid: December, Q4 and 2023 Performance Review

Economia Portuguesa

Após o fim da pandemia, o PIB de Portugal atingiu 5,4% em 2023, superando o nível de 2019. O PIB futuro continuou a crescer rapidamente acima da Zona Euro. O Banco de Portugal prevê uma queda da taxa de inflação de 5,2% este ano para 3,3% em 2024 e 2,1% em 2025, já próximo do objetivo de política monetária do Banco Central Europeu. Os efeitos negativos da inflação ainda elevada e da maior restritividade da política monetária sobre a procura interna foram complementados por melhorias no mercado de trabalho, medidas públicas de apoio ao rendimento das famílias e maiores entradas de fundos europeus. Além das condições monetárias e financeiras menos favoráveis, a pressão inflacionista internacional diminuiu. A procura externa dirigida aos exportadores portugueses também diminuiu.

A economia cresceu acima do previsto em 1,6% no primeiro trimestre de 2023, principalmente devido ao dinamismo das exportações, na componente do turismo. A atividade continuou a crescer no primeiro semestre do ano, com variações em cadeia de 0,3% no segundo trimestre e de 0,5% nos dois trimestres seguintes. A perspetiva de um aumento no rendimento disponível real manteve o mercado de trabalho dinâmico e incentivou a procura interna. No que diz respeito às exportações, houve ganho de quota adicional nos serviços, em linha com as tendências recentes, onde o turismo teve um impacto significativo na economia nacional neste semestre.

A inflação diminuiu desde o final de 2022, com as partes mais voláteis do IHPC a impactarem em baixa os preços em 2023. Isto foi refletido principalmente devido à redução dos preços das matérias-primas alimentares e energéticas nos mercados internacionais. A redução da inflação, excluindo estes bens, foi determinada pelas pressões associadas ao aumento dos salários e margens de lucro, bem como pelos efeitos imprecisos derivados dos componentes voláteis da inflação. Num contexto de expectativas de inflação estabilizadas, a maior restritividade da política monetária resultou na convergência da inflação para valores próximos dos projetados para a área do euro e compatíveis com o objetivo de estabilidade de preços no final do horizonte, com a inflação do segundo trimestre atingindo -0,3 pontos percentuais (pp) em relação às indicações de março do Banco de Portugal. As pressões inflacionistas externas diminuíram e a redução temporária do IVA para alguns produtos alimentícios compensou parcialmente os efeitos da inflação interna.

Foi também registada uma melhoria em relação ao défice da balança corrente e de capital de +0,4% do PIB em 2022 devido ao aumento do saldo da balança de bens e serviços em 2023, bem como os efeitos positivos de volume e termos de troca, e é previsto pelo Banco de Portugal que a balança corrente e o saldo de capital devem aumentar para 2,1% do PIB no segundo semestre de 2023.

No primeiro trimestre, a economia portuguesa desacelerou resultado de uma retração mais marcante das exportações de bens e serviços, que superou a dinâmica da procura interna. Em termos homólogos, o produto interno bruto aumentou ainda 1,9%. O indicador de clima económico continuou a tendência de desaceleração, tendo registado um mínimo em novembro. O indicador de sentimento económico, por outro lado, continuou negativo, tendo melhorado dos mínimos do segundo e terceiro trimestres.

O consumo privado recuperou no 3T após uma contração inesperada no trimestre anterior. Uma explicação para a recuperação foi a despesa em bens alimentares, bem como a despesa discricionária em bens e serviços não alimentares. No entanto, o consumo privado cresceu apenas 0,9%, abaixo do PIB, e os efeitos da inflação e das taxas de juro elevadas foram dissipados tendo a inflação desacelerado em termos homólogos. Contudo, a confiança dos consumidores voltou a diminuir em novembro, após a demissão do Primeiro Ministro António Costa e o anúncio da dissolução do Parlamento. Após dois trimestres de redução, o investimento recuperou no 3T23. Essa dinâmica foi fortemente explicada pela despesa de capital em material de transporte e propriedade intelectual. Dinâmica essa que se manteve no 4º trimestre, como demonstra a patente nas vendas de veículos comerciais. Os indicadores de investimento disponíveis, exceto os de material de transporte, permanecem em terreno negativo, indicando dinâmicas inconsistentes no 4T2023.

No final do ano as exportações de bens e serviços caíram. A evolução do setor industrial em toda a Europa, especialmente na Alemanha, foi acompanhada pelas exportações de bens. Por outro lado, as exportações de serviços contrastam com os principais dados do setor do turismo, como o aumento do número de hóspedes não residentes, das dormidas e dos proveitos do setor. As importações aumentaram, principalmente ao nível dos serviços e a avaliação da atividade nos mercados externos, bem como as perspetivas de procura externa para o setor industrial, permaneceram em terreno negativo.

Embora continue a refletir uma economia em pleno emprego, a taxa de desemprego aumentou para 6.7%. O nível de emprego foi afetado ligeiramente pela redução da população ativa, justificado pelo fim dos empregos sazonais no setor de turismo. A taxa de desemprego registada no IEFP tem aumentado lentamente, mas ainda em mínimos, enquanto as oportunidades de emprego têm permanecido relativamente estáveis, embora abaixo das de há um ano. Ainda que a indústria tenha tido um crescimento moderado, as remunerações cresceram de forma significativa. Não obstante, os custos do trabalho diminuíram e convergiram para o crescimento constante de cerca de 6% em termos homólogos na Zona Euro. Embora tenha revertido a redução mais significativa ocorrida durante o verão, a produção industrial continuou a diminuir nas indústrias química, pasta e papel e calçados. Apesar do encerramento temporário da AutoEuropa devido a problemas com o fornecimento de peças, o setor automóvel manteve-se estável (-0.5%) até final do ano.

O Estado foi o maior beneficiário do contexto de crescimento e de inflação, com um crescimento dos impostos diretos (+13.1% t/vha a outubro), e dos indiretos (+6.4% t/vha), em particular do IVA (+6.7%). As despesas do subsector Estado, acumuladas a outubro, cresceram 3.5%, fruto da dinâmica ao nível da despesa corrente (+3.1%) e dos aumentos salariais e descongelamentos de progressões, na Função Pública (as despesas com pessoal cresceram 4.3%). Os encargos com o serviço da dívida cresceram apenas 0,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, apesar da subida das taxas de juro. O aumento constante das receitas fiscais, especialmente as indiretas relacionadas à resiliência da atividade económica e especialmente num ambiente de inflação elevada, tem superado o aumento das despesas públicas, resultando em um excedente orçamental ao nível do subsector do Estado. Uma das razões para a mudança de remuneração foi o crescimento explosivo dos Certificados de Aforro (+113% YoY), que liderou o crescimento homólogo de 2.7% da dívida pública direta do Estado em outubro de 2023. A dívida pública era de 107,2% do PIB no final do 3T23. Com a descida dos preços da energia e a reversão de fatores ainda relacionados à pandemia, a taxa de

inflação continua a desacelerar, situando-se em 1.5% em novembro. A inflação subjacente, que abrange alimentação e energia, desacelera mais lentamente e está em 2,9 por cento.

A reversão dos efeitos de base e a reposição do IVA na alimentação podem levar a uma aceleração da inflação nos próximos meses. Até setembro, a balança de bens e serviços teve um excedente maior, devendo-se ao aumento do saldo da balança de serviços, que atingiu um máximo histórico. Nos primeiros nove meses do ano, as exportações de bens diminuíram 1%, enquanto as importações diminuíram 2.5% permitindo uma ligeira redução do défice da balança de bens.

Fonte: Boletim Económico Banco de Portugal (meses de Agosto e Dezembro 2023); Banco Santander Totta : Gabinete de Estudos Económicos e Relações com Investidores | Portugal Dashboard económico Evolução e Tendências 2023)

1.2. Enquadramento Mercado Imobiliário

Mercado Imobiliário em 2023

No ano de 2023, o volume de investimento imobiliário teve um decréscimo de 46% face ao ano anterior, com um volume de negócios de 1,6 mil milhões.

Os sectores de hotelaria e retalho granjearam mais de um terço do volume total de investimento, com 39% e 36%, respetivamente.

Não obstante a hotelaria ter representado a maior quota de investimento, o setor assinalou uma quebra de 30% relativamente ao ano anterior. Por outro lado, o sector do retalho ultrapassou os 500 milhões de euros, ou seja, quase triplicou o volume de investimento.

No início do ano 2024, o sector imobiliário enfrenta um ano desafiante dado a menor incerteza da conjuntura face ao ano anterior, porém, somente no segundo semestre, com a baixa da taxa de juro e diminuição da inflação, será possível uma recuperação do sector, continuando a persistir ainda alguma incerteza, com adiamentos de intenções de investimento em imobiliário comercial, já sentidas nos últimos trimestres do ano 2023. Ainda assim, continua a verificar-se uma elevada liquidez no mercado e boas possibilidades de investimento.

O chamado segmento alternativo (co-living e residências seniores e de estudantes, data centers e serviços de saúde) também registou uma quebra de quase 50%, dado que no ano anterior foram transacionados cinco portfólios. Irão continuar a ganhar relevância em termos de ativos transacionados.

Por último a certificação ambiental e as normas ESG, continuam na ordem do dia, tornando o desenvolvimento dos projetos mais exigente.

De seguida, apresentaremos uma análise sobre o mercado imobiliário em Portugal por segmento, uma vez que os diferentes segmentos apresentam dinâmicas distintas.

Mercado Residencial

O sector da habitação registou até setembro um total de 102 mil transações, representando uma quebra de 21% a nível nacional. Seguindo a mesma tendência, o volume total destas transações perfaz mais de 20 mil milhões de euros, correspondendo também a uma quebra de 15%. Relativamente ao domicílio fiscal dos compradores, revela-se que o mercado nacional representa 87,3% do volume de transações, enquanto o mercado estrangeiro granjeia 12,7%.

Efetivamente, prevê-se que o volume de transações em 2023 se fixe na ordem dos 27 mil milhões de euros, cerca de 12% abaixo do período homólogo.

Apesar da descida no número de transações, continuou a assistir-se a um aumento dos preços da habitação em 2023, na ordem dos 4% e 1% nas Área Metropolitanas de Lisboa e Porto, respetivamente. Ainda assim, ambas as regiões assinalam um decréscimo do preço médio de venda de fogos novos.

Este fenómeno é um reflexo do cenário adverso dado pela continua subida das taxas de juro verificada em 2023. No entanto, continua a verificar-se um desequilíbrio entre a procura e oferta, pelo que não se deverá assistir a quebras significativas no preço médio da habitação em 2024 e, portanto, as perspetivas do mercado residencial para 2024 mantêm-se positivas. Apesar do fim dos Vistos Gold, deverá continuar a assistir-se ao incremento da atividade de desenvolvimento de novos projetos em zonas mais acessíveis das grandes cidades procurando satisfazer a procura existente no mercado.

Mercado Hoteleiro

Em 2023, assistiu-se à contínua recuperação do sector, registando recordes nos níveis de procura bem como em volume de proveitos totais.

Com dados apurados até novembro, Portugal registou mais de 73 milhões de dormidas em 2023, o que representa um crescimento de 5% relativamente ao ano anterior e supera o anterior recorde de 70 milhões em 2019. Por sua vez, também o número de hóspedes atingiu o número mais elevado de sempre, ultrapassando os 28 milhões.

O mercado reage a esta perspetiva, encontrando-se em pipeline cerca de 66 novas unidades hoteleiras, que deverão corresponder a um acréscimo de 4.802 quartos na oferta hoteleira.

Neste contexto, importa salientar ainda o aumento da qualidade do stock, impulsionado pela entrada de novos operadores de renome internacional.

Mercado de Retalho

Depois de um ano de 2022 positivo para o sector do retalho, marcado pela recuperação dos fluxos turísticos e da ausência de confinamentos, o ano de 2023 continuou a evidenciar esta recuperação e a acentuar a sua atratividade.

Efetivamente, a faturação nos centros comerciais registou um aumento de 7% relativamente ao ano anterior, que já havia sido um ano recorde em termos de faturação. De salientar que os turistas representaram 12% desta faturação.

De uma forma geral, verifica-se um aumento no índice de volume de negócios no comércio a retalho.

Estes indicadores operacionais reforçam a atratividade do sector que levou à entrada de marcas internacionais em Portugal como a Dior e a Calvin Klein, mas também a estreia da cadeia polaca Pepco.

Mercado de Escritórios

Em 2023, o sector de escritórios em Lisboa registou um volume total de absorção (take-up) de cerca 103 500 m², o que represente uma quebra na ordem dos 62% face ao período homologo. Ainda assim, importa salientar que em 2022 o sector de escritórios tinha assinalado um valor de absorção recorde.

Efetivamente, existe procura e falta de oferta, essencialmente na zona prime, o que suporta o crescimento das rendas prime que se fixam em 27€ em Lisboa e 18€ no Porto.

Apesar da adoção massiva do teletrabalho durante a pandemia, verifica-se agora um regresso aos escritórios em permanência, ainda que com alguma flexibilidade por parte de determinadas instituições ou sectores.

Para 2024 prevê-se um mercado com um dinamismo moderado que deverá recuperar ao longo do ano, com novas empresas a quererem fixar-se em Portugal, nomeadamente tecnológicas, mas também um repensar dos espaços, muito por força das imposições ESG.

Atualmente existe um pipeline de 173.000 m², que deverá ser concluído em 2024.

Mercado de Logística

O sector da logística foi o mais resiliente nesta crise. O aumento do e-commerce (especialmente na altura do confinamento) conduziu a uma maior procura de espaços adaptados a este modelo de negócio, particularmente para ocupação de espaços logísticos nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e de plataformas de distribuição de last mile.

O setor registou um volume total de absorção de 410.974 m² em 2023, representando uma quebra de 20% relativamente ao ano anterior.

A escassez de oferta e de ativos de qualidade tem vindo a impulsionar o desenvolvimento de oferta nova como o Benavente Logistic Park, o VGP Park Montijo com 85.000 m², bem como a entrada de players como a norte-americana Panttoni com a construção do Panttoni Park Porto em Valongo com 75.000 m² e a Montepino com a maior plataforma logística em Portugal, desenvolvida em Castanheira do Ribatejo. Em termos de rendas no eixo de Alverca – Azambuja o valor m² prime cifra-se em 4,75€/m² (mais 9% que em 2022) e em Lisboa o valor sobe para 6,50 €/m² (mais 13% que em 2022).

A tendência de futuro, neste sector, continuará a ser o crescimento da logística de proximidade e da distribuição urbana (implica espaços com possibilidade de cross-docking), devido ao crescimento do e-commerce, bem como ao crescimento do nicho de mercado dos Data Centres.

O Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário

Em Portugal, o valor dos ativos sob gestão dos Fundos Imobiliários, em 2023, subiu cerca de 5% para €12.8574 milhões (tinha sido de €12.249 milhões em 2022).

Embora o contexto de incerteza ainda deva marcar o início do ano de 2024, perspetiva-se uma evolução positiva na performance dos fundos, sendo que apesar do momento de retração do mercado, as rendas continuam a subir.

A crescente procura por ativos de retalho e hotelaria terá certamente um impacto positivo na valorização e, também oportunidades para gerar mais-valias.

1.3. Política de Investimento

O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e dos rendimentos a distribuir e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

A finalidade económica e social do Fundo será prosseguida através da mobilização e aplicação das poupanças de investidores, singulares ou coletivos, nos termos dos parágrafos seguintes, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para o crescimento da atividade imobiliária e para o desenvolvimento económico do país.

A carteira de valores do OIC será constituída em obediência a critérios de segurança, rentabilidade e liquidez e dela farão parte um conjunto diversificado de ativos predominantemente imobiliários.

A carteira do Fundo poderá ser composta por prédios já construídos, constituídos ou não em regime de propriedade horizontal, e prédios destinados ao desenvolvimento de projetos de construção, todos inscritos no registo predial como fazendo parte do OIC. A aquisição de imóveis para a carteira do OIC terá por finalidade o arrendamento dos mesmos, ou outra forma de exploração onerosa, bem como a sua revenda.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados em Portugal.

O OIC não irá investir em participações de sociedades imobiliárias.

A política de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, com ampla diversificação de ativos que não privilegia nenhum segmento específico do mercado imobiliário, nem nenhuma zona geográfica dentro de Portugal.

Poderão ainda fazer parte do Fundo unidades de participação de outros Fundos de investimento imobiliário, sejam ou não geridos pela mesma entidade gestora.

De forma acessória, os ativos do Fundo poderão ser constituídos por liquidez, nomeadamente, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OIC de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.4. Divulgação de Informações Relativas ao Regulamento (UE) 2019/2088

Os investimentos do OIC podem estar sujeitos a riscos de sustentabilidade que incluem riscos ambientais, sociais e de melhores práticas de governo. Estes riscos podem ter impacto no investimento tal como risco de mercado, risco operacional ou ainda risco legal.

Os riscos de sustentabilidade dos OIC que não seguem critérios "ASG" podem ter um impacto material (como riscos financeiros) no valor dos seus investimentos a médio e longo prazo. Estes riscos podem chegar a reduzir os benefícios, o capital disponível e importar alteração de preço dos ativos ou respetiva falta de pagamento, que podem gerar um impacto no crédito, liquidez e riscos de financiamento (funding).

A entidade gestora dispõe de ferramentas e procedimentos para a integração dos riscos de sustentabilidade nos processos de investimento.

A entidade gestora considera os principais impactos adversos das suas decisões de investimento nos fatores de sustentabilidade (fatores "ASG"), de acordo com uma metodologia e indicadores próprios.

Os investimentos que integram a carteira do Fundo não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Mais informação a propósito de matérias ASG (Ambientais, Sociais e de melhores práticas de Governo) pode ser consultada em <https://www.santander.pt/institucional/empresas-do-grupo/santander-asset-management/politicas>.



1.5. Evolução Histórica do Fundo

O LUSIMOVEST foi criado com uma duração inicial de 10 anos, podendo esse prazo ser prorrogado, por deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

O prazo de duração inicial de 10 anos terminou em julho de 2011, tendo sido convocada a supramencionada Assembleia de Participantes, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, com os votos favoráveis de 71,3% dos Participantes presentes na Assembleia tendo registado 28,7% votos contra.

Em consequência desta votação, os Participantes que votaram contra a prorrogação do LUSIMOVEST puderam solicitar o resgate das unidades de participação que detinham, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 555.216 UP's, equivalentes a aproximadamente €34,0 milhões, os quais se encontram integralmente liquidados.

O prazo de duração adicional de 5 anos do Fundo terminou a 19 de julho de 2016, tendo sido convocada nova Assembleia de Participantes, para o dia 18 de janeiro de 2016, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, ou seja, até a 19 de julho de 2021. Esta decisão foi aprovada por 67,84% dos Participantes presentes na Assembleia, com votos contra de 32,14% e abstenção de 0,02%.

Da mesma forma, em consequência desta votação, os Participantes que votaram contra a prorrogação do Fundo puderam solicitar o resgate das unidades de participação que detinham, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 771.445 UP's. O valor do resgate a liquidar foi apurado ao valor conhecido e divulgado no último dia do prazo de duração em curso, ou seja, o valor da UP do dia 19 de julho de 2016, o que equivale aproximadamente a 42 milhões de euros.

O regulamento de gestão do Fundo previa a cobrança de uma comissão de reembolso de 1,25%, a qual deverá ser deduzida do valor a reembolsar e constituirá proveito do Fundo. A comissão de resgate foi apurada em conjunto com o resgate, tendo sido registado um proveito no Fundo no montante de €526.613. Ao valor do resgate a liquidar foi deduzido a respetiva comissão.

O prazo de liquidação financeira do resgate era de 1 ano, a contar da data da deliberação favorável à prorrogação do Fundo, ocorrida a 18 de janeiro de 2016, podendo esse prazo ser prorrogado por decisão da CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado pela entidade gestora.

A Sociedade Gestora solicitou à CMVM, a 7 de dezembro de 2016, a prorrogação do prazo de liquidação financeira dos créditos emergentes dos pedidos de resgate subsequentes à prorrogação do Fundo a 19 de julho de 2016, por um período de 1 ano, sem prejuízo de antecipação do pagamento, logo que verificada a liquidez bastante para tal, podendo tal pagamento ser realizado em prestações, por via dos resultados da alienação de património.

A CMVM respondeu a 27 de janeiro de 2017, tendo autorizado a prorrogação do prazo de liquidação financeira por um período adicional de 3 meses, a contar do fim do prazo previsto para reembolso, ou seja, até 18 de abril de 2017.

A 18 de abril de 2017, o Lusimovest liquidou a totalidade do valor dos resgates, líquido da comissão acima mencionada.

Uma vez que o Fundo não conseguiu obter a liquidez suficiente para a liquidação dos resgates no curto prazo autorizado, teve de contratualizar um empréstimo, no montante global de 40 milhões de euros, para fazer face a essa necessidade, junto ao Banco Santander Totta, sob a forma de abertura de crédito por conta corrente, o qual ficou totalmente regularizado a 21 de dezembro de 2018.

O prazo de duração de 5 anos do Fundo terminou a 19 de julho de 2021, tendo sido convocada nova Assembleia de Participantes, para o dia 7 de janeiro de 2021, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, ou seja, até a 19 de julho de 2026. Esta decisão foi aprovada por maioria correspondente a 72,37% dos votos dos Participantes presentes ou representados na Assembleia, com votos contra de 27,63%.

Os Participantes que votaram contra a prorrogação puderam solicitar o resgate das unidades de participação que detêm, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 460.140 UP's. O valor do resgate a liquidar foi apurado ao valor conhecido e divulgado no último dia do prazo de duração em curso, ou seja, o valor da UP do dia 19 de julho de 2021, o que equivale aproximadamente a 28 milhões de euros.

O Lusimovest procedeu ao pagamento parcial de cerca de 90% do valor do resgate no final do mês de julho de 2021, rateado na proporção das respetivas participações. O pagamento do remanescente dos créditos, com data limite de pagamento a 7 de janeiro de 2022, foi liquidado a 10 de novembro de 2021 uma vez que o Fundo já tinha liquidez suficiente resultante das vendas de imóveis ocorridas.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser representado por 1.213.199 unidades de participação, pertencentes a 14 participantes.

O Fundo tem vindo a realizar várias operações de alinação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a consequente alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.

Tal situação, apesar de ainda não se consubstanciar num cenário de incumprimento do limite legal, implica um sobrecusto desnecessário para os participantes uma vez que a comissão de gestão, nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, aplica-se sobre a totalidade do património do mesmo (o que inclui a liquidez).

Assim, tendo como objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento dos participantes, ocorreu uma Assembleia de Participantes, a 14 de setembro de 2022, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 16,80€ (dezassex euros e oitenta cêntimos), cada uma, com a unidade de participação de referência de 30 de setembro de 2022 e liquidação financeira no dia útil seguinte, 3 de outubro de 2022, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação em circulação não sofreu alteração.

Em 12 de setembro de 2023, ocorreu nova Assembleia de Participantes, tendo como objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento dos participantes, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 23,50€ (vinte e três euros e cinquenta cêntimos), cada uma, com a unidade de participação de referência de 28 de setembro de 2023 e liquidação financeira no dia útil seguinte, 29 de setembro de 2023, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação em circulação não sofreu alteração.

1.6. Evolução das Unidades de Participação

A evolução histórica das Unidades de Participação do Fundo e o respetivo valor unitário das mesmas nos últimos anos foi a seguinte:

Ano	Número de Unidades de Participação	Valor da Unidade de Participação (€)
2019	1 673 339	60,1173
2020	1 673 339	60,8403
2021	1 213 199	61,7428
2022	1 213 199	46,0745
2023	1 213 199	22,0986

Em 31 de dezembro de 2023, o valor líquido global do Fundo ascendia a 26.810.002,23 euros, repartidos por 1 213 199 unidades de participação, sendo o valor unitário de cada unidade de participação de 22,0986 euros.

1.7. Performance

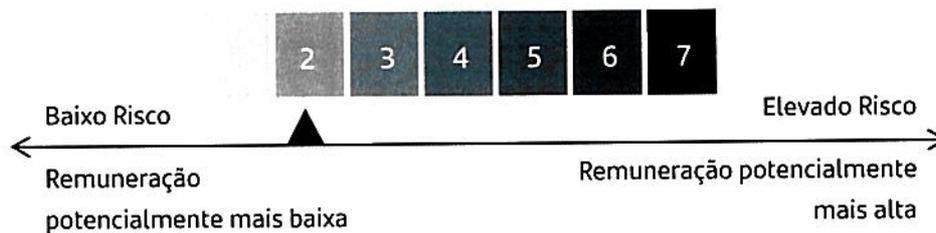
O Fundo registou, à data de 31 de dezembro de 2023, uma rentabilidade anualizada, líquida de comissões, de -1,37%.

A evolução histórica das rentabilidades e risco do Fundo nos últimos anos foi a seguinte:

Ano	Rentabilidade	Risco	Classe de Risco
2021	1,48%	0,84%	2
2022	2,03%	0,83%	2
2023	-1,37%	0,95%	2

Fonte: APFIPP e SAM SGOIC

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura, porque o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do Indicador Sintético de Risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo).



Comissões suportadas pelo Fundo e Participantes

Nos últimos 3 anos:

- Não houve alterações significativas ao nível dos custos suportados pelo Fundo nomeadamente nas taxas de comissão de gestão e depósito, taxa de supervisão e custos com o Revisor Oficial de Contas;
- O fundo suportou comissões de manutenção de saldos de conta entre agosto de 2020 e outubro de 2022, situação que já não se verifica a partir dessa data.



1.8. Custos e Proveitos

Descritivo	2023-12-31	2022-12-31	Variação	
			Absoluta	Relativa
Proveitos				
Juros e Proveitos Equiparados	159 779	0	159 779	0%
Rendimento de Títulos	0	0	0	0%
Ganhos em Ativos Imobiliários	823 100	2 609 991	-1 786 891	-68%
Rendimentos Ativos Imobiliários	1 875 080	2 746 122	-871 041	-32%
Reversões de Ajustamentos Dividas a Receber	15 830	334 524	-318 694	-95%
Outros Proveitos e Ganhos Correntes e Eventuais	39 512	38 798	714	2%
Total	2 913 301	5 729 434	-2 816 133	-49%
Custos				
Juros e Custos Equiparados	0	0	0	0%
Comissões e Taxas	1 232 740	1 398 974	-166 233	-12%
Comissão de gestão	542 093	793 366	-251 273	-32%
Comissão de depósito	4 819	7 052	-2 233	-32%
Comissões de mediação	670 588	505 134	165 454	33%
Outras comissões e taxas	15 241	93 422	-78 181	-84%
Perdas em Ativos Imobiliários	1 656 714	1 334 462	322 252	24%
Impostos	80 281	194 959	-114 678	-59%
Provisões Dividas a Receber	15 661	299 087	-283 427	-95%
Fornecimentos e Serviços Externos	504 249,88	1 050 457	-546 207	-52%
Outros Custos e Perdas Correntes e Eventuais	1 092	78 527	-77 436	-99%
Total	3 490 737	4 356 466	-865 729	-20%
Resultado do Fundo	-577 436	1 372 968	-1 950 404	-142%

A redução de capital no final do 3º trimestre de 2023 permitiu uma redução dos custos correntes, nomeadamente dos custos com a comissão de gestão, a qual é calculada sobre o VLGF antes do apuramento das comissões de gestão, depósito e taxa de supervisão.

A redução dos proveitos com rendas, em cerca de 32%, face ao ano anterior deve-se, essencialmente, à perda de rendas dos imóveis com rendimento vendidos no 2º trimestre de 2022 (Quinta da Marquesa, Palmela e Lezíria Park) e em 2023 (Hotel Vila Sol e Armazém em Rio Mau).

Em contrapartida, as contas de depósito à ordem no Banco Santander passaram a ser remuneradas a partir do 1º trimestre de 2023, permitindo compensar em parte a perda de rendimentos com rendas.

Relativamente aos custos com fornecimentos e serviços externos, verificou-se uma redução global na ordem dos 52%, sendo justificado na sua maior parte pela redução de custos da rubrica reparações, uma vez que a empreitada de remodelação do prédio sito na Avenida Calouste Gulbenkian, 3, Funchal, em curso ao longo do ano 2022, entrou em fase de conclusão no ano 2023.

Em termos absolutos, verificou-se uma diminuição dos montantes de provisões e reversões de provisões, o que demonstra que, em 2023, a maior parte dos arrendatários conseguiu realizar os pagamentos nos prazos acordados, não sendo necessário a constituição de provisões.

As perdas em ativos imobiliários foram superiores aos ganhos em ativos imobiliários, contribuindo negativamente para o resultado de exercício do ano 2023 do Fundo. As perdas em ativos imobiliários resultam essencialmente dos ajustamentos negativos no valor dos imóveis por via da reavaliação, no valor global líquido de 1,5 milhões de euros.



1.9. Demonstração do Património

No exercício de 2023, verificou-se uma evolução negativa do ativo global do Fundo, comparativamente ao ano anterior, em cerca de 49%, tendo terminado o ano com ativos sob gestão no montante global de 30.770.899,02 euros, apresentando a seguinte composição, por referência à data de 31 de dezembro de 2023:

Descritivo	2023-12-31	2022-12-31
Imóveis	21 559 150	51 409 564
Devedores	2 810 514	2 816 304
Saldos Bancários	5 384 483	4 670 974
Outros Ativos	1 016 752	1 187 636
Total dos Ativos	30 770 899	60 084 478
Provisões Dívidas a Receber	3 572 454	3 572 624
Outros Passivos	388 443	614 239
Total dos Passivos	3 960 897	4 186 863
Valor Líquido do OIC	26 810 002	55 897 614

As disponibilidades e aplicações financeiras do Fundo apresentavam, à data de 31 de dezembro de 2023, um saldo de 5.384.483,15 euros, tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de 159.778,89 euros.

A redução do ativo do Fundo em 2023 deve-se essencialmente à venda de imóveis no montante total de 29.016.800,00 euros, no qual se inclui o Hotel Vila Sol, Quarteira.

1.10. Evolução dos ativos sob gestão

À data de 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários que fazem parte do património do fundo, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, bem como o seu estado de desenvolvimento no caso da construção agregada, encontrava-se segmentada da seguinte forma:

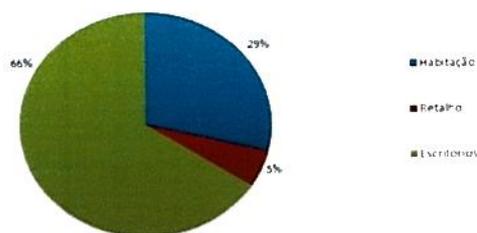
Composição da carteira de activos imobiliários

Terrenos	6 244 000	29%
Comércio e Retalho	1 145 950	5%
Escritórios	14 169 200	66%
	<u>21 559 150</u>	<u>100%</u>

Numa análise global do Fundo, em termos de segmento de atividade, considerando a afetação prevista para os terrenos em carteira (habitação), temos a seguinte repartição:



Lusimovest - Tipologia de Imóveis (%)



Como se pode constatar, o segmento de escritórios representa 66% da carteira de ativos, representado pelo edifício sito na Av. Calouste Gulbenkian, 3, Funchal.

Quanto às alienações, no exercício de 2023 foram vendidos imóveis no montante total de 29.016.800,00, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora, conforme quadro discriminado em seguida:

Imóveis alienados em 2023	Segmento	Valor Venda
Boxes sitas na Quinta da Piedade, Póvoa Santa Iria - 37 Frações	Estacionamentos	437 450,00
Lojas sitas na Quinta da Piedade, Póvoa Santa Iria - 2 Frações	Comércio	229 350,00
Armazém sito em Lugar de Pogeiras, Rio Mau (Fração E)	Armazéns	1 025 000,00
Armazém sito em Quinta dos Machados, Moita	Armazéns	375 000,00
Empreendimento Turístico Hotel "Vila Sol"	Turismo	23 200 000,00
Armazém Industrial sito em Taveiro, Coimbra (Fração B)	Armazéns	3 750 000,00
		<u>29 016 800,00</u>

1.11. Remunerações Atribuídas

O Montante total das remunerações atribuídas pela SAM no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2023, aos seus 28 (vinte e oito) colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

1. A título de remunerações fixas: 1 313 573 €; e,
2. A título de remunerações variáveis: 521 435 €.

Montante Agregado de Remunerações

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

- Membros executivos dos órgãos sociais (2 colaboradores): 368 398 €;
- Colaboradores cujas atividades tem um impacto significativo no perfil de risco do OIC (1 colaborador): 98 251 €;
- Restantes colaboradores (25 colaboradores): 1 368 359 €.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela política de remuneração da Sociedade.

Durante o ano de 2023 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações significativas à política de remuneração.

As remunerações variáveis correspondem a estimativas aproximadas.

1.12. Política de Voto

No âmbito das suas atividades, a SAM SGOIC tem o dever fiduciário de atuar no melhor interesse dos seus investidores. De acordo com os padrões de mercado, para atingir esse objetivo, um dos aspetos que a SAM leva em consideração diz respeito ao exercício dos direitos de voto, de forma eficaz e responsável.

O Grupo Santander Asset Management (SAM Investment Holdings S.L.) dispõe de uma Política de Voto, que foi estabelecida como um marco global de aplicação transversal em todas as entidades do Grupo, aprovada em dezembro de 2020 (disponível na página da internet da Santander Asset Management Global - Sección Sostenibilidad). A partir deste documento, a SAM SGOIC definiu e fez aprovar a sua própria Política, aplicável ao nível local (que pode ser consultada na página web institucional da sociedade em www.santander.pt)

Esta Política, aprovada em abril de 2023, estabelece as diretrizes a considerar no processo de voto em Assembleias Gerais de Acionistas de Sociedades cotadas em que os veículos sob gestão da SAM SGOIC investem. A Política encontra-se alinhada com a legislação aplicável e com os normativos voluntários que promovem as melhores práticas e é consistente com os objetivos respetivos de cada veículo.

A informação necessária para decidir o voto emerge de diversas fontes que incluem a análise interna da SAM e a utilização de serviços de proxy advisors (Institutional Shareholder Services y Glass Lewis). Os serviços de proxy advisors contempla a análise da informação "ASG" de forma a poder incorporá-la nas recomendações de voto com base em modelos e melhores práticas.

Principais números em 2023

A informação detalhada das atividades de voto pode ser consultada na página web institucional da Sociedade em <https://www.santander.pt/institucional/empresas-do-grupo/santander-asset-management/politicas>.

Da mesma forma, no relatório de voto da Sociedade (disponível em www.santander.pt/pdfs/investor-relations/santander-asset-management-sgoic/politicas-sam-sgoic/politica-voto-sgoic/SAM_PT_Relatorio_Exercicio_Voto_2023.pdf) são explicados os principais motivos que levaram a sociedade a votar desfavoravelmente (contra) ou a abster-se em algumas ocasiões, sempre alinhados com as melhores práticas, a regulamentação e com os padrões internacionais e locais de referência aplicáveis em cada caso.

1.13. Erros de Valorização

No exercício económico findo a 31 de dezembro de 2023 não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo, conforme divulgado no site da CMVM.

1.14. Factos Relevantes

1. Estabilização dos mercados financeiros

O final do ano de 2023 ratificou a visão dos agentes de mercado que a desinflação de preços de bens e serviços, deverá deixar os índices de inflação core da Zona Euro e Estados Unidos da América próximos do alvo de 2% no final de 2024. Essa tendência somada à possibilidade de corte de taxas diretoras a partir da segunda metade de 2024, e corroborada pela indicação avançada pela Reserva Federal na última reunião do ano, permitiram a obrigações e ações terminar o ano com performances consideráveis.

Para a indústria de gestão de ativos, o pico e pivot de política monetária mantém condições nos mercados financeiros para gerar retornos positivos nos próximos trimestres. Esta situação, no entanto, coincidirá com o topo de rentabilidade dos bancos nacionais, o que poderá, em termos de volumes, criar um cenário desafiante para as sociedades gestoras.

2. Impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora acompanhou a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que os efeitos, já conhecidos, das circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas, encontram-se reconhecidos nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023 do Fundo e o seu impacto foi moderado.

3. Reconsideração da Continuidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

1.15. Eventos Subsequentes

Para o período ocorrido entre o termo do período de relato (31 de dezembro de 2023) e o da elaboração do presente Relatório, não existiu nenhum evento assinalável.

Lisboa, 18 de janeiro de 2024

Maria Otília Espinho



Nuno Henrique

2. Relatório de Auditoria

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Lusimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela **Santander Asset Management - SGOIC, SA**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de € 30 770 899 e um total de capital do fundo de € 26 810 002, incluindo um resultado líquido negativo de € 577 436), 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 materiais, a posição financeira do **Lusimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- (i). preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii). elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;

- (iii). criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv). adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v). avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- (i). identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii). obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- (iii). avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv). concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso

relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

- (v). avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi). comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria, incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

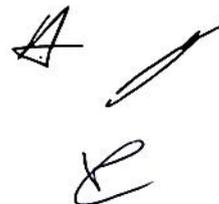
Lisboa, 2 de fevereiro de 2024



João Guilherme Melo de Oliveira
(ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 20160494),
em representação de BDO & Associados - SROC

3. Balanço do Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023

4. Demonstração dos Resultados Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023



LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS							
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	DESIGNAÇÃO	31.Dez.2023	31.Dez.2022	Código	DESIGNAÇÃO	31.Dez.2023	31.Dez.2022
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
719	De Operações Correntes			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Da Carteira de Títulos e Participações	159 778,89	
					Outros, de Operações Correntes		
COMISSÕES							
722	Da Carteira de Títulos e Participações			RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	870 587,99	505 133,58	822-825	Da Carteira de Títulos e Participações		
724+728	Outras, de Operações Correntes	562 152,35	893 839,83	828	De Outras Operações Correntes		
PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS							
732	Na Carteira de Títulos e Participações			GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			
733	Em Activos Imobiliários	1 856 713,50	1 334 461,50	832	Da Carteira de Títulos e Participações	823 100,00	2 609 990,50
731+738	Outras, em Operações Correntes			833	Em Activos Imobiliários		
IMPOSTOS							
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento			831+838	Outros, em Operações Correntes		
7412+7422	Impostos Indirectos	46 170,71	77 335,36	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7418+7428	Outros Impostos	34 110,33	117 624,05	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	15 830,36	334 524,20
				852	De Provisões para Encargos		
PROVISÕES DO EXERCÍCIO							
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	15 660,77	299 087,41	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
752	Provisões Para Encargos			86		1 875 080,22	2 746 121,60
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS							
76		504 249,88	1 050 456,72	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	1 091,62	1 452,66	87		31 680,14	38 789,83
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		3 490 737,15	4 279 391,21	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			
				2 905 469,61			
				5 729 426,13			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
781	Valores Incobráveis			PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
782	Perdas Extraordinárias		50 000,00	881	Recuperação de Incobráveis	767,05	
783	Perdas de Exercícios Anteriores		27 074,71	882	Ganhos Extraordinários		
784-788	Outras Perdas Eventuais			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	7 064,44	
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0,00	77 074,71	884-888	Outras Ganhos Eventuais	0,38	7,94
				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
				7 831,87			
				7,94			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		0,00	1 372 968,15	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO			
				577 435,67			
				0,00			
TOTAL		3 490 737,15	5 729 434,07	TOTAL			
				3 490 737,15			
				5 729 434,07			
B+2-7+2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	7 831,87	77 066,77
B+3+85-7x3-75	Resultados em Activos Imobiliários	-126 306,71	2 438 985,59	B+D-A-C+742	Resultados Antes de imposto s/o Rendimento	-577 435,67	1 372 968,15
B-A+742	Resultados Correntes	-585 267,54	1 450 034,92	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-577 435,67	1 372 968,15

5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Lusimovest FII Fechado referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023

LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SGOIC, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31.DEZ.2023		31.DEZ.2022	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Subscrição de unidades de participação		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos sobre unidades do Fundo	28 510 176,50	28 510 176,50	20 381 743,20	20 381 743,20
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-28 510 176,50		-20 381 743,20
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Alienação de activos imobiliários	27 186 710,00		15 824 650,00	
Rendimento de activos imobiliários	1 978 814,84		3 198 009,82	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	1 830 090,00		1 676 000,00	
Outros recebimentos de activos imobiliários		30 995 614,84		20 698 659,82
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	675 302,99		526 888,48	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	482 061,09		979 981,41	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		1 157 364,08		1 506 869,89
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		29 838 250,76		19 191 789,93
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Rendimento de títulos				
Resgates de unidades de participação				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Subscrições de unidades de participação				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0,00		
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Juros de depósitos bancários	151 689,92			
Juros de Certificado de depósito				
Contracção de Empréstimo				
Outros recebimentos correntes	4 333,70	156 023,62	52 231,55	52 231,55
<i>PAGAMENTOS</i>				
Comissão de gestão	592 628,00		843 707,71	
Comissão de depósito	5 267,83		7 499,55	
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	133 625,66		194 492,45	
Comissão de supervisão	18 018,54		26 409,67	
Reembolso de Empréstimo				
Outros pagamentos correntes	21 048,42	770 588,45	176 970,35	1 249 079,73
Fluxo das operações de gestão corrente		-614 564,83		-1 196 848,18
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores			27 074,71	
Outros pagamentos de operações eventuais		0,00		27 074,71
Fluxo das operações eventuais		0,00		-27 074,71
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		7 13 509,43		-2 413 876,16
Disponibilidades no início do período ... (B)		4 670 973,72		7 084 849,88
Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + (A)		5 384 483,15		4 670 973,72

6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023

As demonstrações financeiras do Lusimovest Fundo de Investimento Imobiliário – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de abril de 2005.

Os valores são apresentados em euros, exceto quando expressamente indicado.

As notas indicadas no PCFII, quando vazias de conteúdo, não são apresentadas

Nota 1 – Valor Contabilístico do Imóvel/Média da Avaliações

O seguinte quadro apresenta a diferença entre o valor contabilístico de cada imóvel e a média aritmética simples das avaliações periciais:

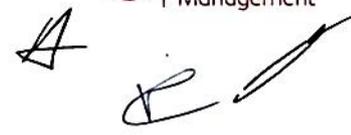
Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.1 - Terrenos			
1.1.2 - Não Urbanizados			
Quinta da Tulha	6 244 000	6 244 000	0
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Comércio			
A. J. Baptista, Setúbal - 4 Frações	1 058 200	1 058 200	0
Serviços			
Av. Calouste Gulbenkian - Funchal	14 169 200	14 169 200	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Comércio			
A. J. Baptista, Setúbal - 1 Fração	87 750	87 750	0
Total	21 559 150	21 559 150	0

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 31 de dezembro de 2023, não existiam diferenças entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 – Critérios Valorimétricos.

Nota 2 – Capital do Fundo Movimento das Up's

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante o ano de 2023 apresentam o seguinte detalhe:

Descrição	31-12-2022	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Exercício	31-12-2023
Valor base	40 278 207				(28 510 177)		11 768 030
Diferença em subs. e resgates	(3 210 083)						(3 210 083)
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	17 456 523				1 372 968		18 829 491
Resultados do período	1 372 968				(1 372 968)	(577 436)	(577 436)
Total	55 897 614	-	-	-	(28 510 177)	(577 436)	26 810 002
Nº de Unidades participação	1 213 199						1 213 199
Valor Unidades participação	46,0745						22,0986



Redução de capital (28 de setembro de 2023):

Na assembleia de participantes do dia 12 de setembro de 2023, foi deliberada a redução de capital do Fundo, por redução de valor nominal das unidades de participação, no montante de 23,50 euros (vinte e três euros e cinquenta cêntimos) cada uma, mantendo-se as UP's em circulação (1 213 199 UP's). O valor total de redução foi de 28 510 176,50 euros.

A redução de capital operou a 28 de setembro de 2023, com liquidação financeira a 29 de setembro de 2023, com a consequente alteração do Regulamento de Gestão.

Nota 3 – Inventário das Aplicações em Imóveis

A 31 de Dezembro de 2023, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da carteira de activos

1- Imóveis situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
1.1 - Terrenos										
1.1.2 - Não Urbanizados										
Quinta da Tulha	183 194	25-11-2003	14 349 997	14-04-2023	6 062 000	10-04-2023	6 426 000	6 244 000	PRT	COIMBRA
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Comercio										
A. J. Baptista, Setúbal - 4 Frações	1 493	15-02-2002	2 476 954	07-07-2023	1 039 000	06-07-2023	1 077 400	1 058 200	PRT	SETUBAL
Serviços										
Av. Calouste Gulbenkian - Funchal	10 780	20-11-2003	14 616 264	11-04-2023	13 571 400	14-04-2023	14 767 000	14 169 200	PRT	FUNCHAL
1.4.2 - Não Arrendadas										
Comercio										
A. J. Baptista, Setúbal - 1 Fração	94	15-02-2002	156 230	06-07-2023	87 500	07-07-2023	88 000	87 750	PRT	SETUBAL
Total	195 561		31 599 445		20 759 900		22 358 400	21 559 150		

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					
7.1 - À vista					
7.1.2 - Depósitos à ordem					
Banco Santander Totta (STR -0.75%)		EUR		0	4 897 384
Banco Português de Investimento (0.0%)		EUR		0	487 100
8 - EMPRÉSTIMOS					
8.1 - Empréstimos obtidos		EUR		0	0
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 - Valores Activos					
9.1.4 - Rendas em Dívida		EUR		0	2 734 609
9.1.5 - Outros		EUR		0	1 297 164
9.2 - Valores Passivos					
9.2.1 - Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	0
9.2.4 - Cauções		EUR		0	-3 300
9.2.5 - Rendas Adiantadas		EUR		0	-83 839
9.2.6 - Outros		EUR		0	-4 078 265
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			26 810 002

A rubrica "Outros Valores Activos" inclui, essencialmente, valores em dívida relativos a débitos de despesas diversas e IVA a recuperar.

A rubrica "Outros Valores Passivos" inclui, essencialmente, estimativas de custos, nomeadamente com IMI, comissões e outros, provisões de rendas e de outros valores não recebidos e valores retidos como garantia de obra.

– Mapa de Apuramento das Mais/Menos Valias na venda de imóveis (por fração):

Imoveis Vendidos em 2023	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
Qtª da Piedade Boxe 56 Letra BH	12 100	6 800	5 300
Qtª da Piedade Boxe 59 Letra BL	15 500	8 200	7 300
Qtª da Piedade Boxe 162 Letra FS	11 900	8 300	3 600
Qtª da Piedade Boxe 60 Letra BM	15 200	8 100	7 100
Qtª da Piedade Boxe 61 Letra BN	14 700	7 950	6 750
Qtª da Piedade Boxe 23 Letra Y	33 000	21 450	11 550
Qtª da Piedade Boxe 283 Letra LT	11 500	9 250	2 250
Qtª da Piedade Boxe 58 Letra BJ	13 400	7 400	6 000
Qtª da Piedade Boxe 57 Letra BI	13 600	7 550	6 050
Lugar de Pogeiras, Rio Mau - Fração E	1 025 000	947 450	77 550
Qtª da Piedade Boxe 1 Letra A	9 500	9 500	0
Qtª da Piedade Boxe 17 Letra R	9 525	9 525	0
Qtª da Piedade Boxe 35 Letra AL	9 575	9 575	0
Qtª da Piedade Boxe 36 Letra AM	12 450	12 450	0
Qtª da Piedade Boxe 55 Letra BG	7 400	7 400	0
Qtª da Piedade Boxe 62 Letra BO	8 100	8 100	0
Qtª da Piedade Boxe 63 Letra BP	10 050	10 050	0
Qtª da Piedade Boxe 117 Letra DV	9 300	9 300	0
Qtª da Piedade Boxe 136 Letra EQ	27 000	27 000	0
Qtª da Piedade Boxe 142 Letra EX	8 250	8 250	0
Qtª da Piedade Boxe 143 Letra EY	7 700	7 700	0
Qtª da Piedade Boxe 145 Letra FA	8 400	8 400	0
Qtª da Piedade Boxe 146 Letra FB	7 700	7 700	0
Qtª da Piedade Boxe 147 Letra FC	8 650	8 650	0
Qtª da Piedade Boxe 148 Letra FD	8 550	8 550	0
Qtª da Piedade Boxe 149 Letra FE	9 450	9 450	0
Qtª da Piedade Boxe 150 Letra FF	9 450	9 450	0
Qtª da Piedade Boxe 151 Letra FG	9 200	9 200	0
Qtª da Piedade Boxe 152 Letra FH	9 300	9 300	0
Qtª da Piedade Boxe 153 Letra FI	9 950	9 950	0
Qtª da Piedade Boxe 154 Letra FJ	9 200	9 200	0
Qtª da Piedade Boxe 158 Letra FO	9 500	9 500	0
Qtª da Piedade Boxe 163 Letra FT	8 250	8 250	0
Qtª da Piedade Boxe 182 Letra GO	11 400	11 400	0
Qtª da Piedade Boxe 241 Letra JA	11 000	11 000	0
Qtª da Piedade Boxe 260 Letra JU	27 850	27 850	0
Qtª da Piedade Boxe 276 Letra LM	9 250	9 250	0
Qtª da Piedade Boxe 277 Letra LN	10 600	10 600	0
Qtª da Piedade Loja 1 Letra OF	99 600	124 500	-24 900
Qtª da Piedade Loja 2 Letra OG	129 750	136 575	-6 825
Quinta dos Machados, Moita	375 000	426 900	-51 900
Empreendimento Turístico "Vila Sol"	23 200 000	22 635 500	564 500
Zona Industrial de Taveiro - Edifício (B)	3 750 000	3 704 500	45 500
	29 016 800	28 356 975	659 825

Nota 6 – Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

As demonstrações financeiras do Fundo foram preparadas de acordo com o definido pelo Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril e pelas Normas Regulamentares emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a contabilização das operações dos Organismos de Investimento Coletivo.

A) Princípios Contabilísticos

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adotados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização e prudência.

É respeitado o princípio contabilístico de especialização dos exercícios. Os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

B) Critérios Valorimétricos

Os critérios valorimétricos são os que constam do PCFII e que sucintamente se indicam:

- Disponibilidade

As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, foram registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, e posteriormente valorizados pelo respetivo valor venal. A avaliação imobiliária foi efetuada em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou 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, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

- Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão, prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o regulamento de gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 1,125% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Comissão de Depósito

A comissão de depósito destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados.

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,01% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

Adicionalmente, é encargo do Fundo o pagamento de uma taxa de majoração sobre a taxa de supervisão, a qual é apurada de acordo com o previsto na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.

- Comissão de Manutenção de Conta

Nos termos previstos no respetivo preçário do Banco, o Fundo suportou custos com comissões de manutenção de saldos de conta durante o período de Agosto de 2020 a setembro de 2022.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

Para efeitos de apuramento das provisões para devedores de cobrança duvidosa, são contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida no final do mês da sua emissão.

Até 31 de dezembro de 2017, as rendas a regularizar, que continuassem em dívida no mês seguinte ao da sua emissão, eram contabilizadas automaticamente como rendas vencidas, sendo provisionadas na totalidade, com exceção do valor IVA.

A partir de 1 de janeiro de 2018, foi alterado o critério de constituição de provisões, ou seja, as rendas vencidas, deixaram de ser provisionadas a 100% a partir do primeiro mês em dívida, e passou a haver intervalos de percentagem para as provisões de rendas em dívida (com exceção do valor do IVA):



	Prazo (até nº dias)	Taxa Provisão (%)
Prazo 1	30	0
Prazo 2	60	20
Prazo 3	90	30
Prazo 4	120	50
Prazo 5	> 120	100

As dívidas vencidas, não relacionadas com rendas, quer sejam condomínios, débito de despesas ou outras, são provisionadas na sua totalidade, pelo Fundo, quando atingem uma antiguidade superior a três meses.

- Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação resulta da divisão do capital do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

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 de exercício.

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

- Demonstração dos Fluxos Monetários

Na demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.

Nota 7 – Liquidez

O movimento ocorrido na rubrica Liquidez, durante o ano de 2023 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2022	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2023
Numerário				
Depósitos à ordem	4 670 974	31 151 638	30 438 129	5 384 483
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	4 670 974	31 151 638	30 438 129	5 384 483

Nota 8 – Dividas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2023 esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	2 729 265		2 729 265
Conta 4139		61 133	61 133
Conta 5131		782 056	782 056
TOTAL	2 729 265	843 189	3 572 454

A conta 4122 está associada a rendas vencidas.

A conta 4139 está associada a condomínios vencidos e a débitos de despesas comuns vencidas.

A conta 5131 diz respeito à remuneração não recebida no âmbito do CPCV da Quinta da Tulha, valor que se encontra totalmente provisionado.

As dividas de cobrança duvidosa estão provisionadas, conforme referido na nota 6 - Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa.

Nota 9 – Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações Financeiras do período são comparáveis com as do exercício anterior.

Nota 11 – Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido na rubrica Ajustamento para Dívidas a Receber e Provisões, durante o ano de 2023 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2022	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2023
471 – Ajustamentos para crédito vencido	3 572 624	15 661	15 830	3 572 454

O montante de rendas em dívida no Lusimovest diminuiu no ano de 2023 face ao final do ano 2022. O critério de constituição de provisões em vigor, por intervalos de antiguidade (conforme mencionado na nota 6-Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa), foi mantido. A 31 de Dezembro de 2023, grande parte dos devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias, encontrando-se assim provisionados a 99,94%.

Exceccionalmente ao mencionado na nota 6 - Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa, no 1º semestre de 2021 foi decidido provisionar o valor do IVA em aberto dos ex-arrendatários, Widedcare, Lda e Adicional Trade, Lda, uma vez que a recuperação do IVA se revela bastante difícil face à antiguidade das dívidas e à alteração das regras para regularização do mesmo nas faturas emitidas após 1 de janeiro de 2013.

A 31 de Dezembro de 2023, encontra-se provisionado o valor 223 672,03 euros de IVA associado a rendas em dívida, da Widedcare, Lda (175 511,71 euros) e da Adicional Trade, Lda (48 160,32 euros).

Nota 12 – Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015 de 13 de janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015.

Imposto sobre o rendimento

Após 1 de Julho de 2015, é aplicada a taxa de 21% ao lucro tributável dos Organismos de Investimento Coletivo, corresponde ao resultado líquido de exercício expurgado dos rendimentos de prediais, capitais e de mais-valias e dos gastos ligados a esses mesmos rendimentos.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de junho de 2015.

O resultado tributável, do fundo Lusimovest, referente ao ano de 2023, foi negativo.

Imposto do selo

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0.0125% (base trimestral).

O Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei nº 1/87, de 3 de janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Assim sendo, a partir de 2019, o Lusimovest, ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

Outros impostos

O património do fundo está ainda sujeito ao IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis e ao IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis) de acordo com a lei nº 83-C/2013, de 31 de dezembro.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Lusimovest, apresentava a seguinte decomposição a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Impostos e Taxas	31/12/2023	31/12/2022
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 2		5 906
Imp. Selo - Verba 29	22 977	35 298
Imp. Selo - Verba 17	21 902	34 851
Outros impostos		
Taxas	1 292	1 280
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	34 110	117 624
Total	80 281	194 959

Em 2023 verifica-se um decréscimo na rubrica de impostos face ao ano de 2022, nomeadamente no valor do Imposto Municipal sobre os Imóveis. Passou de 117 624 euros (2022) para 34 110 euros (2023) esta variação deve-se sobretudo ao desinvestimento em imóveis verificado em 2023.

Nota 13 – Responsabilidades

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

Responsabilidades	31/12/2023	31/12/2022
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis		
Valores recebidos em garantia	6 000	7 650
Valores cedidos em garantia	21 561	21 561
Outros		
TOTAL	27 561	29 211

A rubrica "Valores Recebidos em Garantias" refere-se a garantias recebidas dos arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento.

A rubrica "Valores Cedidos em Garantias" refere-se a garantias prestadas pelo fundo no âmbito da realização de infraestruturas em imóveis, neste caso, são garantias bancárias prestadas à EDP Distribuição, no valor de 21 561 euros.

Nota 14 – Outras Informações

- Valor Global do Fundo

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
74 906 389	55 897 614	26 810 002

- Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
61,7428	46,0745	22,0986

Tal como consta na nota 2, no dia 29 de setembro de 2023 ocorreu uma redução de capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação, no montante de 23,50 euros (vinte e três euros e cinquenta cêntimos) cada uma, no valor total de 28 510 176,50 euros. Mantendo-se as UP's em circulação (1 213 199 UP's).

– Erros de Valorização

Durante o ano de 2023, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o ano de 2023, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.

Nota 15 – Factos Relevantes

1. Estabilização dos mercados financeiros

O final do ano de 2023 ratificou a visão dos agentes de mercado que a desinflação de preços de bens e serviços, deverá deixar os índices de inflação core da Zona Euro e Estados Unidos da América próximos do alvo de 2% no final de 2024. Essa tendência somada à possibilidade de corte de taxas diretoras a partir da segunda metade de 2024, e corroborada pela indicação avançada pela Reserva Federal na última reunião do ano, permitiram a obrigações e ações terminar o ano com performances consideráveis.

Para a indústria de gestão de ativos, o pico e pivot de política monetária mantém condições nos mercados financeiros para gerar retornos positivos nos próximos trimestres. Esta situação, no entanto, coincidirá com o topo de rentabilidade dos bancos nacionais, o que poderá, em termos de volumes, criar um cenário desafiante para as sociedades gestoras.

2. Impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora acompanhou a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que os efeitos, já conhecidos, das circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas, encontram-se reconhecidos nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023 do Fundo e o seu impacto foi moderado.

3. Reconsideração da Continuidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.