

2022
ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÃO
- SICAFI, S.A.

 **Libertas**

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Policy, Construção e Urbanização – SICAFI, S.A.
Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2022

Senhores Acionistas,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas da Policy, Construção e Urbanização – SICAFI, S.A., respeitante ao exercício de 2022, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela DFK & Associados, Sociedade de Revisores de Oficiais de Contas, Lda.



Índice

1. Sumário Executivo	3
2. Enquadramento Macroeconómico.....	4
3. Sector Imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário.....	5
4. Actividade no Ano 2022.....	7
5. Património Imobiliário	7
6. Aplicação de Resultados.....	8
7. Eventos Subsequentes.....	9
8. Sustentabilidade	9



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente dos Art.ºs 160º e 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, apresenta-se o Relatório de Gestão relativo à atividade do Policity, Construção e Urbanização – SICAFI, S.A., relativo ao ano de 2022.

A Policity, Construção e Urbanização – SICAFI, S.A. alterou o seu contrato de sociedade no ano de 2022.

A constituição da SICAFI foi autorizada pela CMVM em 24 de novembro de 2022, tendo a Libertas – SGOIC S.A. assumido a sua gestão em 01 de dezembro de 2022, sendo o prazo de duração até 01 de dezembro de 2042.

Em 31 de Dezembro de 2022 a sociedade apresentou um valor líquido no período de 2 266 357,67 euros com um valor de 5,4046 euros, por ação e um capital de 5 221 485,21

Dados Históricos:

Ano	VLGF	N.º de Acções	Valor Ação
2022	5 221 485	966 118	5,4046

Valores em Euros

Resultados	2022
Proveitos	3 324 675
Custos	1 058 317
Resultado Líquido	2 266 358

Valores em Euros

Discriminação de custos suportados pelo fundo	2022
Impostos e Taxas	22 079
Comissão de Gestão	4 738
Comissão de Depósito	1 667
Taxa de Supervisão	200
Custos de Auditoria	4 613

Valores em Euros



2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

De acordo com as previsões da união europeia e com base no seu relatório publicado em 12 de fevereiro de 2023, quase um ano após a Rússia ter iniciado a guerra com a Ucrânia, a economia da UE está melhor do que se esperava no Outono passado. A previsão à data projetava alguma contração da economia no quarto trimestre de 2022 e no primeiro trimestre deste ano. Sendo a continuidade do conflito e, em particular, a crise energética e os estrangulamentos das cadeias de produção, as principais causas na diminuição da oferta na primeira metade de 2023, estima-se que a inflação estabilize deixando dessa forma de pressionar a economia, a qual se prevê venha a retomar o seu crescimento gradual na Primavera atingindo a estabilidade e o seu passo habitual em 2024.

Segundo dados do INE, o PIB em 2022 registou um crescimento de 6,7%, menos 0,1% do que a previsão do Banco de Portugal. Estima-se, no entanto para 2023, um abrandamento significativo, para 1,5%, refletindo a redução dos contributos do consumo privado e das exportações de serviços. O contributo do investimento aumenta, situando-se em 0,2 pp, e o das exportações de bens diminui ligeiramente para 0,3 pp.

A inflação, medida pela variação do IHPC (Índice de Harmonização de Preços no Consumidor), aumentou ao longo de 2022 de forma mais rápida e persistente do que o esperado, situando-se em 8,1%, projetando-se uma redução para 5,8% em 2023.

A taxa de desemprego diminuiu em 2022, para 5,9%, um valor historicamente baixo, estimando-se que o mercado de trabalho se encontre próximo do pleno emprego com uma elevada percentagem de empresas a relatar dificuldades na contratação de pessoal qualificado.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'D', '1', '8', and 'MM'.

Quadro 1 – Projeções do Banco de Portugal: 2022-2025

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

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

Em resumo, podemos afirmar que o crescimento da economia em 2022 foi superior ao projetado, no entanto, o atual enquadramento internacional e financeiro apresenta-se pouco favorável, os níveis de confiança baixos e o impacto da subida da inflação poderão ter consequências ao nível do poder de compra e do crescimento da atividade em 2023 a qual prevemos inferior ao anteriormente estimado. Este cenário traz por isso, desafios importantes e dúvidas sobre os efeitos das políticas económicas. A sua normalização deverá prosseguir com o aumento das taxas de juro e a adoção de políticas orçamentais adequadas, de forma a conter a pressão sobre os preços, mantendo sob controlo a inflação.

3. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O ano de 2022 pode designar-se um ano bipolar, marcado por vários desafios na economia global, e por consequência no setor do imobiliário. Houve atividade, dinamismo e negócios, a crescerem lado a lado com a incerteza que nos trouxe a Guerra na Ucrânia, bem como um cenário de pós-pandemia. A inflação disparou, as taxas de juro começaram a subir e o poder de compra das famílias e a poupança caíram, com Portugal, ainda assim, a manter-se atrativo como destino de investimento.

O sector manteve-se dinâmico e registou um crescimento das transações imobiliárias, pautado por uma procura superior à oferta, comprovando a resiliência do setor, mesmo

num cenário de incerteza e de muitos desafios, continuando a atrair muito investimento e a representar uma opção segura para investir, sendo uma das formas mais rentáveis de aplicar capital, tendo terminado o ano, segundo a CBRE Research, com um volume de negócios de 3,3 MM€.

O ano de 2023 apresenta-se assim como um ano com novos e prementes desafios dos quais destacamos:

- Acesso ao crédito;
- Perspetivas de uma recessão;
- Contexto geopolítico incerto;
- Incerteza quanto aos valores de inflação.

Relativamente ao residencial, mesmo com o aumento das taxas de juro a crescerem mais de 3 pontos percentuais, o mercado registou em 2022 um ano record, com uma estimativa de 170.000 casas vendidas, o que representa um crescimento de 3% relativamente a 2021 e de 10% relativamente a 2020. Igual record se verificou relativamente ao preço, o qual se estima registar um crescimento de 13%.

Para 2023 antecipamos um enfraquecimento do mercado de venda por força do crescimento das taxas de juro e consequente dificuldade no acesso a crédito bancário por parte dos compradores. O preço final continuará a subir, ainda que com um ritmo inferior, tal como aconteceu no segundo e terceiro trimestre de 2022.

A dificuldade no acesso ao crédito, nomeadamente para as primeiras compras, deverá canalizar a procura de casa para o segmento do arrendamento, mercado que tem registado uma maior dinâmica nos últimos anos e que tem vindo a aumentar desde 2019. Com base nos primeiros nove meses, estima-se que 2022 venha a conhecer um crescimento de 6% em novos contratos em Portugal, 3% na área Metropolitana de Lisboa e Porto.

Nos escritórios, 2023 deverá confirmar o verificado em 2022, procura internacional de novas formas de trabalhar, procura de espaços flexíveis e processos de reorganização de muitas das grandes empresas a operar em Portugal.

Por via do aumento da procura em 2022 verificou-se uma menor disponibilidade e consequente aumento de rendas para 27€/m2/mês, prevendo-se, em 2023, uma movimentação semelhante, o que levará a um aumento do valor por m2/mês para 30€.

O sector do investimento continua a sua tendência crescente, tendo atingido em 2022 o valor de 3,3MM€, um acréscimo de 10% acima de 2021 (excluindo grandes portfólios). Destacamos aqui o sector da Logística, com 700M€ e a Hotelaria com um máximo histórico de 1.000 M€.



A expectativa para 2023 é que o investimento se mantenha elevado, em concreto para o sector do retalho, mesmo com a Logística e os Hotéis a registarem um crescimento inferior a 2022.

Relativamente aos Fundos, em dezembro de 2022, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 12.026,7 milhões de euros, mais 1.271 milhões (11,8%) do que em novembro.

O montante sob gestão dos fundos de investimento imobiliário foi de 8 620,5 milhões de euros. Nos FEII, o valor foi de 3 142,1 milhões de euros e nos FUNGEPI de 264,1 milhões de euros.

Em relação aos Fundos de Investimento Imobiliário, de acordo com o relatório mensal da CMVM, de dezembro de 2022, o montante sob gestão foi de 12 026,7 milhões de Euros, sendo o número de fundos em atividade no final do ano de 118, dos quais 108 são Fundos Fechados. Destaca-se ainda que, o número de sociedades gestoras é de 30, menos 6 que no ano anterior. O valor sob gestão nos Fundos fechados, é de 3 968,6 M€ e de 4 651,9 M€ nos Fundos abertos.

4. ACTIVIDADE NO ANO 2022

A atividade desenvolvida em 2022, assentou, na continuidade das vendas do Lote 9 - Albufeira Green Apartments e construção e venda do Lote 10 - Albufeira Green Residences.

5. PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

A SICAFI é proprietária de prédios rústicos e urbanos situados em Albufeira os quais pretende desenvolver e vender de acordo com a sua atividade.

CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

O processo de Avaliação de Ativos tem como objetivo garantir a correta avaliação de imóveis dentro dos prazos estabelecidos, tendo em conta as características técnicas e físicas dos mesmos e as condições do mercado imobiliário.

A carteira do Fundo é valorizada ao seu justo valor, em cumprimento dos termos definidos em Regulamento 2/2015 da CMVM e de acordo com as regras fixadas nos prospectos e/ou regulamentos de gestão dos mesmos.



Del
10
nn

A carteira do Fundo é composta, atualmente, somente por imóveis. De modo a garantir que o justo valor dos imóveis em carteira é aferido de forma independente e com a competência e diligência devidos, a função de avaliação é realizada por peritos avaliadores, externos e registados para o efeito na CMVM, cumprindo as regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis impostas pela legislação nacional em vigor, aplicável aos organismos de investimento coletivo.

Informação Geral – 31 De dezembro De 2022

Descrição Imóvel	Código	Avaliação I	Código	Avaliação II	Médias
Albufeira Greens Apartements - Lote 9	PAI/2005/002	337 700,00 €	PAI/2018/0059	359 914,50 €	348 807,25 €
Albufeira Greens Apartements - Lote 9	PAI/2005/002	337 700,00 €	PAI/2018/0059	359 914,50 €	348 807,25 €
Albufeira Greens Apartements - Lote 9	PAI/2005/002	333 900,00 €	PAI/2018/0059	341 970,20 €	337 935,10 €
Albufeira Greens Apartements - Lote 9	PAI/2005/002	337 700,00 €	PAI/2018/0059	359 914,50 €	348 807,25 €
Albufeira Greens Apartements - Lote 9_Loja	PAI/2005/002	228 300,00 €	PAI/2018/0059	216 326,70 €	222 313,35 €
Albufeira Greens Apartements - Lote 9_Loja	PAI/2005/002	192 900,00 €	PAI/2018/0059	186 320,60 €	189 610,30 €
Correeira- lote 11_Loja	PAI/2005/002	182 600,00 €	PAI/2018/0059	188 991,30 €	185 795,65 €
Correeira - lote 11_Loja	PAI/2005/002	137 700,00 €	PAI/2018/0059	118 508,54 €	128 104,27 €
Correeria - lote 11_Ap_1º	PAI/2005/002	233 400,00 €	PAI/2018/0059	239 885,89 €	236 642,95 €
Qta FigosII- Art 3	PAI/2005/002	615 303 €	PAI/2018/0059	619 595 €	617 449 €
Qta FigosII- Art 5	PAI/2005/002	167 810 €	PAI/2018/0059	168 980 €	168 395 €
Qta FigosII - Art 6	PAI/2005/002	894 987 €	PAI/2018/0059	901 229 €	898 108 €
Vale de Pedras - Lote 4_Estacionamento	PAI/2005/002	6 700 €	PAI/2018/0059	7 463 €	7 081 €
Vale de Pedras - Lote 4_Estacionamento	PAI/2005/002	6 700 €	PAI/2018/0059	7 463 €	7 081 €
Vale de Pedras - Lote 4_Arrecadação	PAI/2005/002	28 300 €	PAI/2018/0059	25 652 €	26 976 €
Vale de Pedras - Lote 4_Arrecadação	PAI/2005/002	10 200 €	PAI/2018/0059	9 196 €	9 698 €
Vale de Pedras - Lote 3_Estacionamento	PAI/2005/002	7 000 €	PAI/2018/0059	7 761 €	7 381 €
Vale de Pedras - Lote 3_Estacionamento	PAI/2005/002	12 000 €	PAI/2018/0059	13 433 €	12 716 €
Albufeira Greens Residences- Lote 10	PAI/2005/002	5 237 122 €	PAI/2018/0059	5 598 142 €	5 417 632 €

Valores em Euros

6. APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2022, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 2 266 358 euros.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora propõe que o referido Resultado Líquido positivo seja transferido para a conta de Resultados Transitados.



7. EVENTOS SUBSEQUENTES

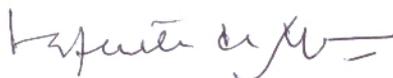
Entre 31 de Dezembro de 2022 até à presente data, não registamos quaisquer eventos de relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SICAFI.

8. SUSTENTABILIDADE

Esta SICAFI não se enquadra no âmbito do n.º 1 do artigo 8.º, nem dos n.os 1, 2 e 3 do artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, e os investimentos subjacentes a esta SICAFI não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 22 de março de 2023

O Conselho de Administração



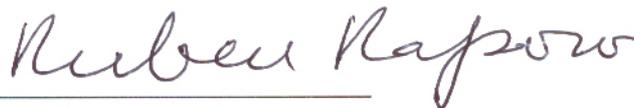
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben José Raposo

Dezembro 2022

POLICY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SICAFI, S.A



Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Demonstrações Financeiras

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SICAFI, SA

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31/12/2022			
(valores em EUROS)							
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022	2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022	2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						
719	De operações correntes	0.00	131 761.12				
	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00				
	COMISSÕES						
723	Em Activos Imobiliários	265 323.63	426 159.25	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
724 +...+ 728	Outras, de Operações Correntes	7 924.73	3 799.63		Outros, de Operações Correntes	0.00	0.00
729	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00	822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
					Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0.00	0.00
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS de ACT. IMOB.			833	GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB.		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0.00	0.00	839	Em Activos Imobiliários	3 278 546.01	18 481 373.18
733	Em Activos Imobiliários	652 974.40	13 228 903.10		Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00
731+738	Outras em Operações Correntes	0.00	0.00				
739	Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00	852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
					Provisões para encargos	0.00	0.00
	IMPOSTOS			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁR.	0.00	0.00
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	548.61	1 077 473.28	87	OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0.00	0.00
7412+7422	Impostos indirectos	21 530.08	26 876.23				
7418+7428	Outros Impostos	0.00	10 930.20		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3 278 546.01	18 481 373.18
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						
751	Ajustamentos de dívidas a receber	0.00	0.00				
752	Provisões para Encargos	0.00	0.00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	102 634.33	277 402.86		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0.00	0.00	883	Ganhos de exercicios anteriores	8 528.94	0.00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1 050 935.78	15 183 305.67	884...888	Outros ganhos eventuais	37 600.02	19 247.68
					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	46 128.96	19 247.68
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
781	Valores Incobráveis	0.00	0.00				
782	Perdas Extraordinárias	0.00	0.00				
783	Perdas de exercicios anteriores	0.00	0.00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	7 381.52	0.02				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	7 381.52	0.02				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	2 266 357.67	3 317 315.17	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0.00	0.00
	TOTAL	3 324 674.97	18 500 620.86		TOTAL	3 324 674.97	18 500 620.86
	Resultados da Carteira de Títulos	0.00	0.00		Resultados Eventuais	38 747.44	19 247.66
	Resultados de Activos Imobiliários	2 257 613.65	4 548 907.97		Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento	2 266 906.28	4 394 788.45
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0.00	0.00		Resultados Líquidos do Período	2 266 357.67	3 317 315.17
	Resultados Correntes	2 227 610.23	3 298 067.51				

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado

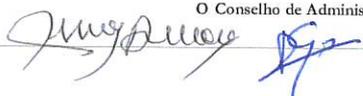


POLICY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SICAFI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	(EUROS)	
		2022	2021
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
RECEBIMENTOS			
Subscrição de unidades de participação		0	1 090 000
Outros rec. s/unidades do Fundo		0	0
PAGAMENTOS			
Resgates/ Reembolsos de unidades de participação		0	1 600 000
Rendimentos pagos aos participantes	2	2 750 000	2 750 000
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		(2 750 000)	(510 000)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
RECEBIMENTOS			
Alienação de ativos imobiliários		533	0
Rendimentos de activos imobiliários		0	0
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.		12 445 280	9 303 803
Outros recebimentos de activos imobiliários		0	12 445 812
PAGAMENTOS			
Aquisição de activos imobiliários			
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.			
Despesas correntes (FSE) com activos imob.		59 621	52 165
Comissões em activos imob.		641 671	0
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias		0	0
Outros pagamentos de activos imobiliários		5 843 261	6 544 553
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		5 901 260	6 266 968
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS			
RECEBIMENTOS			
Resgates/ Reembolsos de unidades de participação			
Rebolsos de títulos		0	0
PAGAMENTOS			
Subscrições de unidades de participação			
Fluxo das operações da carteira de títulos		0	0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS			
RECEBIMENTOS			
Juros e proveitos similares recebidos			
Outros recebimentos de operações a prazo e de divisas		0	0
PAGAMENTOS			
Juros e custos similares pagos			
Outros pagamentos de operações a prazo e de divisas		0	0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0	0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE			
RECEBIMENTOS			
Juros de depósitos bancários			
Empréstimos contraídos		0	128 386
Outros recebimentos correntes		31 559	31 559
PAGAMENTOS			
Empréstimos contraídos		0	5 223 263
Comissão de gestão		0	
Comissão depósito		0	
Juros devedores de depósitos bancários		0	
Impostos e taxas		2 260 777	218 053
Outros pagamentos correntes		262 994	320 230
Fluxo das operações de gestão corrente		(2 492 213)	(5 633 160)
Saldo dos fluxos monetários do período		659 047	123 808
Disponibilidades no início do período		173 727	49 919
Disponibilidades no fim do período		832 774	173 727

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



Dezembro 2022

POLICY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SICAFI, S.A

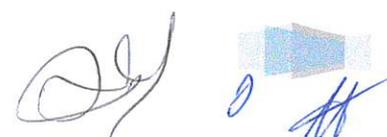


Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Anexo às Demonstrações Financeiras

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA.....	7
BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS.....	7
1 - AVALIAÇÕES.....	11
2 - CAPITAL DA SICAFI.....	11
3 - INVENTÁRIOS.....	12
7 - DISPONIBILIDADES.....	13
10 - GARANTIAS PRESTADAS.....	13
12 - IMPOSTOS E TAXAS.....	13
13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS.....	15
14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS.....	16
15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO.....	16
16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS.....	16
17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS.....	17
19 - COMISSÕES.....	18
20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS.....	18
22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES.....	18
23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS.....	19
24 - EVENTOS SUBSEQUENTES.....	20
25 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS.....	20



NOTA INTRODUTÓRIA

A Policy, Construção e Urbanizações - Sicafi, S.A (Policy SICAFI), foi constituída em 30 de Janeiro de 2001, tem a sua sede na Avenida da Liberdade, n.º 129 – 6.º B em Lisboa.

Em 24 de Novembro de 2022, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Valores Mobiliários (CMVM) foi autorizada a conversão da sociedade imobiliária denominada Policy, Construção e Urbanizações, SA em organismo de investimento coletivo (OIC) sob a forma de sociedade de investimento imobiliário de capital fixo (SICAFI), passando a incluir a expressão SICAFI na sua denominação.

A sociedade tinha como atividade principal a compra e venda de bens imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, o desenvolvimento, exploração, arrendamento ou administração de bens imóveis, sob qualquer forma, permitida pela lei, bem como a construção dos edifícios para venda, o exercício da indústria de construção civil, a exploração e a execução de estudos e projetos da construção civil, urbanísticos e congéneres, a fiscalização e ainda poderá intervir na constituição de outras sociedades, bem como adquirir e alienar ações, próprias ou alheias, ou quotas, mesmo de sociedade com objeto distinto do dela, e realizar sobre ela as operações que se mostrem convenientes aos interesses sociais. A sociedade pode, ainda, adquirir participações em sociedades com objeto diferente daquele que exerce, ou em sociedades reguladas por leis especiais, e integrar agrupamentos complementares de empresas.

A Policy SICAFI foi convertida em OIC a 1 de Dezembro de 2022 e tem a duração de 20 anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 20 anos.

A entidade enquadra-se no novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as posteriores alterações.

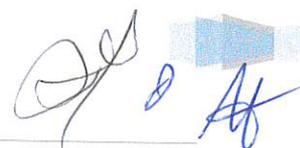
Nos termos da Lei e Regulamento de Gestão da entidade, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários legalmente autorizados.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo. As notas cuja numeração se encontre ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

a) Especialização de exercícios



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

b) Comissões

i) Comissões de Gestão

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

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente à taxa anual de 0,375% sobre o valor do ativo total da SICAFI no último dia de cada mês, a que corresponde uma comissão mensal de 0,03125% incidindo sobre o valor do ativo total.

Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito. As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Notas 17 e 19).

ii) Comissão de depósito

As comissões de depósito constituem um encargo da Entidade, a título de remuneração dos serviços que lhe são prestados pelo depositário.

Segundo o Regulamento de Gestão esta comissão é cobrada anualmente e calculada por aplicação de uma taxa de 0,10% ao ano, calculada sobre o valor do ativo da SICAFI, antes de comissões e taxas de supervisão e cobrada mensalmente até ao terceiro dia do mês seguinte, com um mínimo anual de 20.000,00 euros, sendo registada na rubrica “Comissões” (Notas 17 e 19).

c) Ativos imobiliários

As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exposto no art.º 144º do Regime Geral das Organismos de Investimento Coletivo, tal como se passa a descrever:

1 - A avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, se esta for inferior àquela;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;

f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2 - No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nos seguintes termos:

a) Previamente ao início do projeto;

b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

3 - Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

4 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 8, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

5 - Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20 /prct., por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.

6 - Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

7 - Em derrogação do disposto no n.º 4, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nos n.ºs 1 e 2.

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;

b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;

c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e

d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2022, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

d) Ações

O valor de cada ação é calculado dividindo o valor líquido do património do OIC, pelo número de ações subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital, nomeadamente, ações, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

Dado tratar-se de uma sociedade de investimento de capital fixo e de subscrição particular, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital, corresponderá ao preço em vigor no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Igualmente por se tratar de uma sociedade de investimento de capital fixo e de subscrição particular, só ocorrerão resgates em caso de liquidação da sociedade, em caso de reversão da liquidação, em caso de fusão, redução de capital ou aquando da prorrogação do prazo de duração da SICAFI, para os acionistas que se oponham à prorrogação, entre outros casos previstos na lei.

O valor de reembolso das ações será calculado com base no preço em vigor no dia anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SICAFI que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da entidade.

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo da SICAFI, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global da SICAFI no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0026%, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 17 e 19).

f) Distribuição de resultados

De acordo com o Regulamento de Gestão do OIC, a política de aplicação dos rendimentos privilegia a distribuição parcial de rendimentos aos participantes, podendo a Entidade Gestora deliberar a sua distribuição anual.

Serão objeto de distribuição os rendimentos que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que a SICAFI suportar nos termos do presente regulamento de gestão.

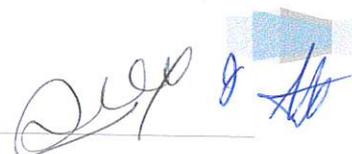
g) Ajustamentos para rendas vencidas

Os ajustamentos para rendas destinam-se a fazer face aos riscos de incumprimento, sendo calculadas tendo por base a expectativa de recebimento.

Os ajustamentos de contas a receber são apresentadas nas rubricas “Ajustamentos de dívidas a receber” do passivo.

Reexpressão do exercício de 2021

10



A Pocity SICAFI reexpressou as suas contas de 2021 tendo em conta a conversão da sociedade de investimento imobiliário em SICAFI e a consequente mudança do normativo contabilístico.

1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2022 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS				
Quinta dos Figos II - Lote 03	3 520	617 449	617 449	0
Quinta dos Figos II - Lote 05	960	168 395	168 395	0
Quinta dos Figos II - Lote 06	5 120	898 108	898 108	0
Subtotal		1 683 952	1 683 952	0
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração A(U-13742-A) - A	105	185 796	185 796	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração B(U-13742-B) - B	44	128 104	128 104	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração C(U-13742-C) - C	105	236 643	236 643	0
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AQ - AQ	13	7 381	7 381	0
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AR - AR	22	12 716	12 716	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-U - U	12	7 081	7 081	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-V - V	12	7 081	7 081	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-W - W	53	26 976	26 976	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-X - X	19	9 698	9 698	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração AV - AV	126	348 807	348 807	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração AW - AW	124	337 935	337 935	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração AY - AY	126	348 807	348 807	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BE - BE	131	222 313	222 313	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BF - BF	111	189 610	189 610	0
Subtotal		2 068 949	2 068 949	0
CONTRUÇÕES EM CURSO				
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Geral(U-13370)	4 500	9 100 490	9 100 490	0
Subtotal		9 100 490	9 100 490	0
Total		12 853 391	12 853 391	0

2- CAPITAL DA SICAFI

O capital da entidade é de 966 118,00 Euros, a que correspondem 966.118 ações no valor unitário de 1 Euros.

O movimento no capital do OIC durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022 foi o seguinte:

Descrição	2022						No fim Saldo em 31.12.2022
	No início Saldo em 31.12.2021	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Período	
Valor base	966 111	7					966 118
Variações Patrimoniais	1 781 589						1 781 589
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	1 040 109						207 421
Resultados do período	3 317 315				(3 317 315)	2 266 358	2 266 358
	7 105 125	7			(3 317 315)	2 266 358	5 221 485
Nº Unidades de participação	966 111		7				966 118
Valor Unidade Participação	7.3544						5.4046

A Policy Construções SICAFI procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários no decorrer do exercício de 2022. O ajustamento da avaliação teve um efeito de líquido negativo nos resultados da entidade no montante de 527.752 euros, conforme descrito na Nota 3.

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2022 esta rubrica tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Data Aquisição	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento	Valia Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS											
Quinta dos Figos II - Lote 03	3 520	29/10/2007	837 177	21/10/2022	615 303	14/10/2022	619 595	617 449	617 449	(219 728)	0
Quinta dos Figos II - Lote 05	960	29/10/2007	227 168	21/10/2022	167 810	14/10/2022	168 980	168 395	168 395	(58 773)	0
Quinta dos Figos II - Lote 06	5 120	29/10/2007	1 196 295	21/10/2022	894 987	14/10/2022	901 229	898 108	898 108	(298 188)	0
Subtotal			2 260 640		1 678 100		1 689 804	1 683 952	1 683 952	(576 688)	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS											
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração A(U-13742-A) - A	105	18/01/2002	167 371	20/10/2022	182 600	14/10/2022	188 991	185 796	185 796	18 425	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração B(U-13742-B) - B	44	18/01/2002	116 258	14/10/2022	118 509	20/10/2022	137 700	128 104	128 104	11 846	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração C(U-13742-C) - C	105	18/01/2002	177 425	20/10/2022	233 400	14/10/2022	239 886	236 643	236 643	59 218	0
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AQ - AQ	13	17/09/2007	5 200	20/10/2022	7 000	14/10/2022	7 761	7 381	7 381	2 181	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-U - U	22	17/09/2007	9 000	20/10/2022	12 000	14/10/2022	13 433	12 716	12 716	3 716	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-V - V	12	17/09/2007	5 000	20/10/2022	6 700	14/10/2022	7 463	7 081	7 081	2 081	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-W - W	12	17/09/2007	5 000	20/10/2022	6 700	14/10/2022	7 463	7 081	7 081	2 081	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-X - X	53	17/09/2007	8 000	14/10/2022	25 652	20/10/2022	28 300	26 976	26 976	18 976	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-N - N	19	17/09/2007	3 000	14/10/2022	9 196	20/10/2022	10 200	9 698	9 698	6 698	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração AV - AV	126	18/01/2002	282 352	20/10/2022	337 700	14/10/2022	359 915	348 807	348 807	66 455	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração AW - AW	124	18/01/2002	267 558	20/10/2022	333 900	14/10/2022	341 970	337 935	337 935	70 377	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração AY - AY	126	18/01/2002	282 352	20/10/2022	337 700	14/10/2022	359 915	348 807	348 807	66 455	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BE - BE	131	18/01/2002	71 682	14/10/2022	216 327	20/10/2022	228 300	222 313	222 313	150 631	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BF - BF	111	18/01/2002	68 584	14/10/2022	186 321	20/10/2022	192 900	189 610	189 610	121 026	0
Subtotal			1 468 783		2 013 704		2 124 195	2 068 949	2 068 949	600 167	0
CONSTRUÇÕES EM CURSO											
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Geral(U-13370)	4 500	18/01/2002	9 176 776	28/12/2022	8 920 690	28/12/2022	9 280 290	9 100 490	9 100 490	(76 286)	0
Subtotal			9 176 776		8 920 690		9 280 290	9 100 490	9 100 490	(76 286)	0
Total			12 906 199		12 612 494		13 094 289	12 853 391	12 853 391	(52 808)	0

A Policy Construções SICAFI regista as valorizações com base nas avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes, registados junto da CMVM.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2022 e 2021 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potenciais	652 974	13 228 903
Menos-valias efetivas	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>652 974</u>	<u>13 228 903</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	125 222	3 560 687
Mais-valias efetivas	<u>3 153 324</u>	<u>14 920 686</u>
	<u>3 278 546</u>	<u>18 481 373</u>
	<u>2 625 572</u>	<u>5 252 470</u>

7 - DISPONIBILIDADES

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

Descrição	2022			31/12/2022
	31/12/2021	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	173 727			832 774
	<u>173 727</u>			<u>832 774</u>

10 - GARANTIAS PRESTADAS

Não existem garantias reais prestadas pela Policity Construções SICAFI SA.

12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde 1 Julho 2015 o regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulares de ações no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuídos dessas ações.

À luz deste regime fiscal passou a aplicar-se como regra o método de tributação «à saída» em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC). Por outro lado, foi criada uma taxa, em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o ativo líquido dos organismos de investimento imobiliário.



Assim, de acordo com este regime são tributados em IRC, nos termos previstos do artigo 22º do EBF, os organismos de investimento mobiliário, fundos de investimento imobiliário, sociedades de investimento mobiliário e sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional:

Determinação do lucro tributável

O apuramento do lucro tributável dos OIC corresponde ao resultado líquido do período, apurado segundo as normas contabilísticas aplicáveis a essas entidades.

Contudo, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos, respetivamente, nos artigos 5º, 8º e 10º do Código do IRS, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Esta exclusão abrange todos os rendimentos, realizados ou potenciais, que tenham a natureza de rendimentos de capitais, prediais ou mais-valias, incluindo, nomeadamente, as menos-valias realizadas ou potenciais, os rendimentos vencidos e ainda não recebidos, os rendimentos e gastos decorrentes da aplicação do justo valor a instrumentos financeiros e imoveis que integrem o património da SICAFI, bem como os ganhos ou perdas associados a variações cambiais, os quais consubstanciam, por natureza, rendimentos daquelas categorias e, de acordo com o normativo contabilístico aplicável aos OIC, devem ser contabilizados conjuntamente com os ativos que lhes deram origem.

Nos termos do nº 3 do artigo 22º do EBF não são dedutíveis, para efeitos de determinação do lucro tributável, os gastos relacionados com os rendimentos excluídos de tributação, bem como os gastos previstos no artigo 23º-A do Código do IRC.

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas ou suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e imoveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imoveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imoveis, as despesas de conservação e manutenção dos imoveis que integrem o seu património, bem como os gastos com juros e outros encargos financeiros, na medida em que os capitais alheios a que respeitem se destinem a financiar a aquisição, manutenção ou conservação dos ativos cujos rendimentos sejam excluídos para efeitos de determinação do lucro tributável.

Não concorrem para o lucro tributável os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC.

As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de Junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 22º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22º do EBF dada pelo Dec. Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro.

Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 52º do Código do IRC.

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

Sobre a matéria coletável aplica-se a taxa geral do IRC prevista no n.º 1 do artigo 87º do Código do IRC.

As entidades abrangidas pelo regime de tributação dos OIC estão isentas da derrama municipal e da derrama estadual.

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	549	1 077 473
	<u>549</u>	<u>1 077 473</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	576	130
IMI	20 547	26 340
IUC	407	407
	<u>21 530</u>	<u>26 876</u>
Outros impostos:		
IMT	0	10 930
	<u>0</u>	<u>10 930</u>
	<u>22 079</u>	<u>1 115 280</u>

A entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2019, no seu artigo 319º veio revogar a isenção de imposto do selo sobre a comissão de gestão e sobre a comissão de banco depositário que vigorava até então. Desta forma, ao montante da Comissão de gestão e da Comissão de Banco Depositário, pagas pela Pocity Construções SICAFI, acresce 4% de Imposto do Selo.

13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Quinta dos Figos - Lote 9	0	3 425 021
Quinta dos Figos - Lote 10	15 113 512	4 204 810
	<u>15 113 512</u>	<u>7 629 831</u>

De acordo com os consultores jurídicos da Policity Construções SICAFI, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2022.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Pagamentos antecipados	944 129	784 889
	<u>944 129</u>	<u>784 889</u>
	<u>944 129</u>	<u>784 889</u>

Em 31 de Dezembro de 2022, a rubrica de pagamentos antecipados é composta pelo montante de 632.490,00 euros de Pagamento por Conta de IRC e pelo montante de 311.639,00 euros de saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comissões de Mediação	247 178	0
Outras	0	619
	<u>247 178</u>	<u>619</u>
	<u>247 178</u>	<u>619</u>

No exercício de 2022, os gastos diferidos, referentes a comissão de mediação, são relativos às obras da Quinta dos Figos I – Lote 10 no montante de 223 715,42 euros e Quinta dos Figos II – Lote 9, no montante de 23 462,25 euros.

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	4 738	0
Comissão de depósito	1 667	0
	<u>6 405</u>	<u>0</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento OIC	0	1 077 473
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	23	768
Imposto sobre o valor acrescentado	582 653	96 183
Outros Impostos	0	1 532
Outros Credores:		
Outros (1)	161 290	316 052
	<u>743 966</u>	<u>1 492 009</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
Panoramic Pool - Lote 3	(244)	0
Quinta dos Figos - Lote 7	(33 005)	0
Quinta dos Figos II - Lote 9	7 681 232	2 323 521
Quinta dos Figos I - Lote 10	272 500	0
Quinta dos Figos - Lote 14	4 750	4 750
	<u>7 925 233</u>	<u>2 328 271</u>
	<u>8 675 604</u>	<u>3 820 279</u>

(1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso. A rubrica de Outros Credores detalha-se conforme se segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecedores de Fornecimentos e Serviços	91 230	245 429
Outros Credores	70 060	70 623
	<u>161 290</u>	<u>316 052</u>

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acréscimos de custos:		
Custos com construção imóveis	974 795	1 390 682
Auditoria	4 913	12 146
Outros custos a pagar	474	3 515
Taxa de supervisão	200	0
	<u>980 382</u>	<u>1 406 343</u>

19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	265 324	426 159
	<u>265 324</u>	<u>426 159</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	4 738	0
Comissão de depósito	1 667	0
Taxa de supervisão	200	0
Serviços Bancários	1 320	3 800
	<u>7 925</u>	<u>3 800</u>
	<u>273 248</u>	<u>429 959</u>

A Policy Construções SICAFI foi convertida em organismo de investimento coletivo em Dezembro de 2022, data em que passou a estar sob gestão da Libertas SGOIC e a supervisão da CMVM.

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Água	5 982	14 533
Electricidade	7 497	7 697
Seguros	577	633
Telecomunicações	281	4 698
Conservação	20 889	10 428
Reparações	2 636	0
Vigilância e Segurança	2 461	3 118
Higiene e limpeza	2	4 148
Auditoria	4 613	2 153
Ferramentas e utensílios	0	1 888
Trabalhos Especializados	6 697	18 486
Contencioso e notariado	3 744	8 485
Arrendamento	18 700	20 400
Outros	28 558	180 737
	<u>102 634</u>	<u>277 403</u>

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

18



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveitos e ganhos correntes:		
Correções relativas a períodos anteriores	8 529	0
Outros	<u>37 600</u>	<u>19 248</u>
	<u>46 129</u>	<u>19 248</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	<u>7 382</u>	<u>0</u>
	<u>7 382</u>	<u>0</u>
	<u>38 747</u>	<u>19 248</u>

23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Divulgação das remunerações pagas pela sociedade gestora da SICAFI aos trabalhadores e órgãos do conselho de administração, conforme disposto no art.º n.º 2 do artigo 161º do RGOIC.

O Montante total das remunerações do exercício económico, pagas pela sociedade gestora da SICAFI aos seus colaboradores:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Remuneração dos Órgãos Sociais	64 155	69 312
Remuneração do Pessoal	<u>117 658</u>	<u>88 958</u>
Total	<u>181 812.21</u>	<u>158 270.00</u>

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, o montante das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

A remuneração do Conselho de Administração é individualizada da seguinte forma:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Dr Fernando Amaro Valente de Almeida	49 216	47 510
Dr Rubén José de Almeida Martins Raposo	<u>14 938</u>	<u>15 833</u>
Total	<u>64 154</u>	<u>63 343</u>

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 2.644,88 euros.

Durante o exercício de 2022 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2022 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

25 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS

Não se perspetiva o fim da guerra entre a Rússia e a Ucrânia, facto que tem provocado impactos na economia mundial, e uma incógnita do que poderá acontecer num futuro próximo.

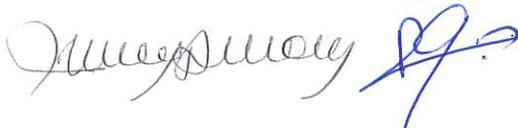
Relativamente à crise pandémica provocada pela COVID-19, devido aos elevados níveis de vacinação, mostra-se controlada na Europa, no entanto nos países asiáticos como a China, a política tomada de controlo da pandemia tem gerado consequências económicas mundiais.

De forma a controlar a tendência crescente da inflação, resultante da guerra na Ucrânia, da situação pandémica na China e da crise persistente no setor da energia e cadeias de produção interrompidas, que provocaram um desequilíbrio entre a oferta e a procura de bens e serviços e o aumento dos preços, os bancos centrais estão a aumentar as taxas de juro.

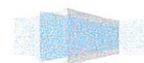
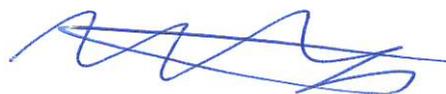
Até ao momento, toda esta situação não tem tido relevância e influência nas contas do exercício, não se perspetivando que tais situações afetem a atividade e continuidade do SICAFI.

Lisboa, 22 de Março de 2023

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Pocity Construção e Urbanizações - SICAFI, SA ("o OIC"), gerido pela Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2022, que evidencia um total de ativo de 14.877.472 euros e um total de capital próprio de 5.221.485 euros, incluindo um resultado líquido de 2.266.358 euros, a Demonstração dos Resultados por Naturezas e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativos ao período findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem o resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Pocity Construção e Urbanizações - SICAFI, SA ("o OIC"), gerido pela Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, em 31 de dezembro de 2022, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios 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 da Entidade 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.

Matérias Relevantes de Auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do ano corrente:

Matérias Relevantes de auditoria	Síntese de Respostas de Auditoria
Valorização dos Ativos Imobiliários	
<p>Conforme divulgação efetuada nas notas 1 e 3 do anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor no montante de 12.853.391 euros, os quais representam cerca de 86% do total do seu ativo.</p> <p>De acordo com o previsto no regulamento de gestão o OIC pode desenvolver projetos de construção para posterior venda ou arrendamento e adquirir prédios rústicos e mistos para valorização através de diversos projetos de desenvolvimento imobiliário.</p> <p>Tendo como referência o definido no plano contabilístico dos fundos de investimento imobiliário, os imóveis devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes registados na CMVM previamente à sua aquisição, alienação e ao desenvolvimento de projetos de construção, sempre que ocorram alterações significativas do seu valor e com periodicidade mínima de dois anos. Adicionalmente, o valor atribuído aos imóveis deverá situar-se no intervalo compreendido entre o custo de aquisição e a média aritmética simples das duas avaliações periciais. A valorização dos direitos de exploração económica está igualmente sujeita à avaliação feita por dois peritos avaliadores, devendo ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos relatórios de avaliação efetuados.</p> <p>Uma vez que a valorização dos ativos imobiliários se encontra dependente da avaliação imobiliária realizada por peritos independentes que têm por base um</p>	<p>No âmbito da análise aos ativos imobiliários realizámos diversos procedimentos de auditoria, nomeadamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Compreensão dos procedimentos de controlo interno da Entidade gestora na valorização dos ativos e principais controlos sobre a carteira de investimentos; II. Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e análise das principais variações; III. Análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos independentes, nomeadamente áreas, pressupostos e métodos de avaliação; IV. Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores na lista de peritos avaliadores da CMVM e no regulamento de gestão do fundo; V. Análise do cumprimento dos critérios de valorização dos imóveis e das regras de pluralidade e rotatividades dos peritos avaliadores no RGOIC; VI. Análise das divulgações efetuadas pela OIC nas suas demonstrações financeiras e a respetiva conformidade com o plano contabilístico aplicável.

conjunto de pressupostos significativos, cuja influência da conjuntura económica e financeira, bem como do mercado são determinantes, a concretização do valor estimado estará dependente da verificação desses mesmos pressupostos e portanto, quaisquer alterações nos mesmos, resultará numa estimativa diferente do justo valor apresentado.	
--	--

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

É da responsabilidade do órgão de gestão:

- A preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites para os fundos de investimento imobiliário;
- A elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- A criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;
- A adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias;
- A divulgação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade, a posição financeira ou os resultados da Entidade; e
- A avaliação da capacidade da OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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. Incluem-se nas nossas responsabilidades:

- A verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo órgão de gestão, utilizadas na sua preparação;
- A apreciação sobre se as políticas contabilísticas adotadas são adequadas e a sua divulgação apropriada tendo em conta as circunstâncias;
- A verificação da aplicabilidade do pressuposto da continuidade;
- A apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras;
- 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 identificado durante a auditoria;
- Das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- Declaramos que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores da Entidade pela primeira vez em 17 de agosto de 2022 para um mandato correspondente ao quadriénio de 2022 a 2025;
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade em 23 de março de 2023;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à Entidade durante a realização da auditoria; e
- Informamos que não prestámos à Entidade quaisquer serviços distintos da auditoria.

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados no mercado de balcão e aos ativos imobiliários;

- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no número anterior;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Não identificámos situações materiais a relatar sobre as situações acima identificadas.

Alfragide, 23 março de 2023



Manuel Lázaro Oliveira Brito
(ROC nº 850, inscrito na CMVM sob o nº 20160474)
em representação de DFK & Associados, SROC, Lda.

Policy Construção e Urbanizações - SICAFI, SA
Ao Órgão de Fiscalização

Relatório Adicional ao Órgão de Fiscalização

Nos termos previstos no artigo 24.º do Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria aprovado pela Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, vimos apresentar o relatório adicional ao órgão de fiscalização relativo à auditoria às demonstrações financeiras de 2022 da Policy Construção e Urbanizações - SICAFI, SA (daqui em diante designado também por Policy Construção e Urbanizações).

O presente relatório tem o conteúdo e segue o disposto nos nºs 2 a 4 do artigo 11º do Regulamento (EU) nº 537/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, relativo aos requisitos específicos para a revisão legal das contas das entidades de interesse público, requisito a requisito.

Declaração de independência

Dando cumprimento ao previsto no artigo 6º, nº 2, alínea a) do Regulamento (UE) nº 537/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, ao previsto nas alíneas a) e b) do artigo 63º da Lei nº 140/2015, de 7 de setembro, Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e na alínea a) do nº 6 do artigo 24º da Lei 148/2015, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria, confirmamos a nossa independência relativamente à entidade examinada, Policy Construção e Urbanizações, bem como confirmamos que não foram prestados durante a realização da auditoria quaisquer serviços adicionais.

Identificação dos Revisores Oficiais de Contas que participaram na auditoria

- ROC responsável pelo trabalho (DFK & Associados, SROC, Lda.)
Manuel Lázaro Oliveira Brito
Inscrito na OROC com o nº 850
Inscrito na CMVM com o nº 20160474
manuel.brito@dfk.com.pt
- ROC coordenador da equipa de trabalho (DFK & Associados, SROC, Lda.)
Jorge Filipe Demétrio Ricardo
Inscrito na OROC com o nº 1703
Inscrito na CMVM com o nº 20161313
jorge.ricardo@dfk.com.pt

Recurso a revisor oficial de contas ou peritos externos, e confirmação da receção das respetivas confirmações de independência

Não aplicável.

Reuniões e comunicações com direção e administração

Documentos discutidos e enviados ao órgão de administração e de fiscalização:

23 de março de 2023

- Relatório de Auditoria de 31 de dezembro de 2022; e
- Relatório adicional para o órgão de fiscalização.

Âmbito e calendário da auditoria

Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

O exame a que procedemos foi efetuado 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 quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes.

Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento Interno; (iii) a verificação do cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação e dos critérios de valorização definidos no Regulamento Interno e no Regulamento da CMVM n.º 3/2015; (iv) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (v) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (vi) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Calendário da auditoria – 31 de dezembro de 2022

- Início dos trabalhos e planeamento em janeiro de 2023;
- Trabalho de campo em janeiro e fevereiro de 2023;
- Revisão das demonstrações financeiras e relatório de gestão em março de 2023;
- Reuniões finais com o cliente em março de 2023;
- Emissão da Certificação Legal das Contas em março de 2023; e
- Emissão do Relatório adicional para o Órgão de Fiscalização em março de 2023.

Distribuição de tarefas em caso de dupla auditoria

Não aplicável.

Metodologia utilizada, rubricas das demonstrações financeiras verificadas e tipo de testes efetuados:

O exame a que procedemos foi efetuado 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 quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes.

Dada a natureza e âmbito da auditoria os nossos testes foram essencialmente de natureza substantiva e focaram-se nas áreas de:

- **Balanco** - Disponibilidades, Ativos Imobiliários, Capital, Provisões, Terceiros e Acréscimos e Diferimentos; e
- **Demonstração de Resultados** – Ganhos e perdas em ativos imobiliários, juros e custos equiparados, Comissões, Fornecimentos e serviços externos e Rendimentos de ativos imobiliários.

Nível de materialidade para as demonstrações financeiras como um todo utilizado para realizar a revisão legal de contas

Foi considerado como adequado para efeitos de auditoria das demonstrações financeiras como um todo, um nível de materialidade global de 300.000 euros, correspondentes a 2% do total do ativo e um nível de materialidade de execução de 180.000 euros (65% da materialidade global). Consideraram-se distorções pouco significativas, situações identificadas de valor inferior a 30.000 euros.

Continuidade

Não foram identificados eventos ou condições no decurso da auditoria que tenham suscitado dúvidas significativas quanto à capacidade da entidade para prosseguir as operações em continuidade.

A indicação de quaisquer deficiências significativas do sistema de controlo financeiro interno e/ou do sistema de contabilidade da entidade auditada e especificar se a deficiência em causa foi ou não resolvida pelo responsável pela gestão

Nas análises efetuadas, não foram identificadas quaisquer deficiências significativas do sistema de controlo financeiro interno e/ou do sistema de contabilidade do BF Invest.

O sistema de controlo interno deve ser adequado à dimensão, natureza e complexidade da atividade, à magnitude dos riscos assumidos ou a assumir, bem como ao grau de centralização e delegação de autoridade estabelecido.

Incumprimento ou suspeita de incumprimento de leis, regulamentações ou estatutos

Nada a referir.

Métodos de avaliação

Os métodos de avaliação de imóveis encontram-se de acordo com o previsto no plano de contabilidade dos fundos de investimento imobiliário e considera-se uma matéria relevante de auditoria, tal como detalhado no relatório de auditoria:

Matérias Relevantes de auditoria	Síntese de Respostas de Auditoria
Valorização dos Ativos Imobiliários	
<p>Conforme divulgação efetuada nas notas 1 e 3 do anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor no montante de 12.853.391 euros, os quais representam cerca de 86% do total do seu ativo.</p> <p>De acordo com o previsto no regulamento de gestão o OIC pode desenvolver projetos de construção para posterior venda ou arrendamento e adquirir prédios rústicos e mistos para valorização através de diversos projetos de desenvolvimento imobiliário.</p> <p>Tendo como referência o definido no plano contabilístico dos fundos de investimento imobiliário, os imóveis devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes registados na CMVM previamente à sua aquisição, alienação e ao desenvolvimento de projetos de construção, sempre que ocorram alterações significativas do seu valor e com periodicidade mínima de dois anos. Adicionalmente, o valor atribuído aos imóveis deverá situar-se no intervalo compreendido entre o custo de aquisição e a média aritmética simples das duas avaliações periciais. A valorização dos direitos de exploração económica está igualmente sujeita à avaliação feita por dois peritos avaliadores, devendo ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos relatórios de avaliação efetuados.</p> <p>Uma vez que a valorização dos ativos imobiliários se encontra dependente da avaliação imobiliária realizada por peritos independentes que têm por base um conjunto de pressupostos significativos, cuja influência da conjuntura económica e</p>	<p>No âmbito da análise aos ativos imobiliários realizámos diversos procedimentos de auditoria, nomeadamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Compreensão dos procedimentos de controlo interno da Entidade gestora na valorização dos ativos e principais controlos sobre a carteira de investimentos; II. Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e análise das principais variações; III. Análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos independentes, nomeadamente áreas, pressupostos e métodos de avaliação; IV. Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores na lista de peritos avaliadores da CMVM e no regulamento de gestão do fundo; V. Análise do cumprimento dos critérios de valorização dos imóveis e das regras de pluralidade e rotatividades dos peritos avaliadores no RGOIC; VI. Análise das divulgações efetuadas pela OIC nas suas demonstrações financeiras e a respetiva conformidade com o plano contabilístico aplicável.

financeira, bem como do mercado são determinantes, a concretização do valor estimado estará dependente da verificação desses mesmos pressupostos e, portanto, quaisquer alterações nos mesmos, resultará numa estimativa diferente do justo valor apresentado.	
--	--

Perímetro da consolidação

Não aplicável.

Auditor de países terceiros

Não aplicável.

A indicação se a entidade auditada prestou todas as explicações e todos os documentos solicitados

A entidade auditada prestou todos os esclarecimentos e facultou-nos todos os documentos por nós solicitados.

Dificuldades significativas encontradas no decurso da revisão legal de contas

Nada a referir.

Questões significativas discutidas ou objeto de correspondência com a direção

Nada a referir.

Outros assuntos decorrentes da revisão legal de contas que, segundo o juízo profissional do auditor, sejam significativos para a supervisão do processo de relato financeiro

Nada a referir.

NOTA FINAL

Ao finalizar este documento, agradecemos a colaboração prestada pelos responsáveis e pelos serviços da Policy Construção e Urbanizações, na obtenção da documentação e informações necessárias à execução do trabalho de auditoria.

Estamos ao inteiro dispor de V. Exas. para discutir qualquer dos assuntos mencionados no presente relatório e prestar os esclarecimentos adicionais que sejam considerados convenientes.

Alfragide, 23 março de 2023



Manuel Lázaro Oliveira Brito
(ROC nº 850, inscrito na CMVM sob o nº 20160474)
em representação de DFK & Associados, SROC, Lda.