

2023  
ANO DO EXERCÍCIO

# RELATÓRIO E CONTAS

**PRECIOSCIPHER**  
SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



**PRECIOUSCIPHER – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**  
**Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2023**

Senhores Acionistas,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas da PRECIOUSCIPHER – SIC Imobiliária Fechada, S.A., respeitante ao exercício de 2023, para vossa apreciação.

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



## Índice

<b>1. Sumário Executivo .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Enquadramento Macroeconómico.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Panorama Do Setor Imobiliário, Fundos De Investimento Imobiliário E Sic's Em Portugal Em 2023.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Actividade Turística Do Ano 2023 .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Actividade No Ano 2023 .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Património Imobiliário .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Aplicação De Resultados.....</b>	<b>11</b>
<b>8. Eventos Subsequentes.....</b>	<b>11</b>
<b>9. Sustentabilidade .....</b>	<b>12</b>

## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente do Art.º 93 do Regime de Gestão de Activos (Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril), apresenta-se o Relatório de Gestão relativo à atividade do PRECIOUSCIPHER – SIC Imobiliária Fechada, S.A., relativo ao ano de 2023.

PRECIOUSCIPHER – SIC Imobiliária Fechada, S.A., alterou o seu contrato de sociedade no ano de 2023.

A constituição da SIC, foi autorizada pela CMVM em 5 de dezembro de 2023, tendo a Libertas – SGOIC S.A. assumido a sua gestão em 15 de dezembro de 2023, sendo o prazo de duração até 15 de dezembro de 2043.

Em 31 de Dezembro de 2023 a sociedade apresentou um valor líquido no período de 8 440 522.30 euros com um valor de 1.0842 euros, por ação e um capital de 108 415,71 euros.

### Dados Históricos:

Ano	VLGF	N.º de Ações	Valor Ação
2023	108 416	100 000	1,0842

Valores em Euros

Resultado	2023
Proveitos	8 440 522
Custos	7 940 552
<b>Resultado Líquido</b>	<b>499 971</b>

Valores em Euros

Discriminação de custos suportados pelo fundo	2023
Impostos e Taxas	96 800
Comissão de Gestão	16 069
Comissão de Depósito	208
Taxa de Supervisão	200
Custos de Auditoria	4 920

Valores em Euros




## 2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

### Enquadramento Económico Global em 2023: Desafios, Tendências e Oportunidades

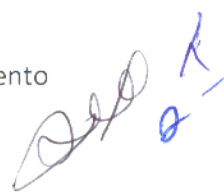
O ano de 2023 ficou marcado por uma notória desaceleração no crescimento económico mundial, com o PIB global a aumentar menos de 3%. Este cenário foi agravado pela persistente inflação em diversas economias, impulsionada por fatores como a guerra na Ucrânia e a crescente tensão no médio oriente com as consequentes dificuldades nas cadeias de abastecimento. A resposta dos bancos centrais a esta situação foi o aumento das taxas de juro, uma medida adotada para conter a inflação, com o consequente impacto no crescimento económico.

No âmbito dos desafios e oportunidades, a guerra em curso na Ucrânia emergiu como um fator significativo, exercendo impactos negativos no comércio, energia e segurança alimentar. A mudança climática continuou a ser um desafio crescente, exigindo uma resposta global urgente. Por outro lado, a transformação digital ofereceu oportunidades para aumentar a produtividade e impulsionar o crescimento económico.

Ao analisar por região, a América Latina enfrentou um cenário de crescimento económico lento, com inflação elevada e instabilidade política em alguns países. Na Europa, a guerra na Ucrânia teve um impacto significativo, refletindo-se no aumento da inflação e na desaceleração do crescimento. Nos Estados Unidos, a economia cresceu a um ritmo moderado, com a Reserva Federal a aumentar as taxas de juro para combater a inflação. Já na China, a desaceleração económica em 2023 foi atribuída à política de "covid zero" e à crise no mercado imobiliário.

Em síntese, 2023 revelou-se um grande desafio económico, marcado pela desaceleração do crescimento, inflação persistente e riscos geopolíticos, ao mesmo tempo oferecendo oportunidades por meio da transformação digital. O contexto regional amplificou essas tendências, destacando a necessidade de abordagens coordenadas e políticas eficazes para enfrentar os desafios presentes e construir um futuro económico mais resiliente e sustentável. No entanto, é crucial atentarmos para os perigos de uma situação de guerra na Europa que poderá, eventualmente, agudizar-se, generalizando-se a regiões ainda não contaminadas. Este fator adiciona uma camada de complexidade aos desafios económicos, exigindo uma resposta global e colaborativa para preservar a estabilidade e promover a prosperidade.

Quanto ao cenário Económico Português em 2023: Dívida em Queda e Crescimento Sólido



RR

O Banco de Portugal divulgou uma redução significativa na dívida pública portuguesa em 2023, atingindo os 98,7% do PIB, o que representa a primeira vez, desde 2009, que a dívida se situa abaixo dos 100% do Produto Interno Bruto. Esta diminuição, no valor de 9,4 mil milhões de euros, configura a segunda redução em termos absolutos em democracia.

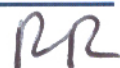
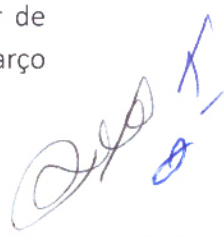
As Pequenas e Médias Empresas (PME) continuam a ser reconhecidas como o motor da economia nacional, gerando empregos, impulsionando a inovação e estimulando a competitividade económica. Num período em que se confirma um crescimento económico, é vital manter investimentos moderados e sustentáveis.

Os indicadores económicos revelam uma economia portuguesa resiliente e surpreendentemente positiva, com um crescimento de 2,2% no último trimestre de 2023. Esta evolução, embora apresente sinais de desaceleração, continua a oferecer perspectivas otimistas às empresas nacionais. Segundo o Instituto Nacional de Estatísticas, o Produto Interno Bruto aumentou 2,3% ao longo do ano de 2023, após o expressivo aumento de 6,8% em 2022.

O crescimento económico de 2023 superou as previsões governamentais, que apontavam para 2,2% no Orçamento do Estado para 2024. Portugal mantém um ritmo de crescimento superior à média da Zona Euro, e as projeções indicam que essa tendência positiva deverá continuar nos próximos trimestres, proporcionando maior confiança para investimentos em 2024.

A confiança dos consumidores, medida pelo indicador de confiança, registou uma recuperação significativa em dezembro e janeiro, indicando uma melhoria no sentimento da população e, por conseguinte, um impacto positivo no consumo. Do lado empresarial, o indicador de clima económico, que mede a confiança dos empresários portugueses, também melhorou nos últimos três meses, sinalizando uma recuperação estável na atividade económica. Este aumento de confiança deverá impulsionar gradualmente o investimento empresarial, desde que seja acompanhado por capitalização e financiamento adequados.

Embora se observe uma desaceleração do investimento, a economia portuguesa, ao evitar uma recessão no último trimestre de 2023, apresenta-se sólida e em recuperação. Os resultados anuais positivos podem potencialmente impulsionar o desempenho económico em 2024, embora a concretização destas perspectivas possa depender de variáveis como a formação de um novo governo após as eleições antecipadas de março de 2024.



### 3. PANORAMA DO SETOR IMOBILIÁRIO, FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SIC'S EM PORTUGAL EM 2023

Tendo por base informação recolhida, na Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), na Associação dos Fundos de Investimento Imobiliário (AFII), no Banco de Portugal (BdP) e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), o setor imobiliário em Portugal testemunhou dinâmicas marcantes ao longo de 2023, refletindo-se em números robustos e eventos relevantes que moldaram o cenário nacional.

Ao longo do ano, o mercado imobiliário português testemunhou um notável aumento nos preços das casas, com um aumento médio de 13,2%. Esse fenômeno foi particularmente pronunciado nas áreas metropolitanas de Lisboa, onde os preços subiram 15,9%, e no Porto, com um crescimento de 14,3%. Este aumento substancial reflete uma dinâmica de procura contínua e valorização das propriedades residenciais em localizações estratégicas.

Paralelamente ao aumento dos preços, o número de transações imobiliárias registou um crescimento expressivo de 10,4% em comparação com o ano anterior. Essa ascensão nas transações indica uma persistente dinâmica de procura no mercado, sugerindo um interesse robusto por parte dos compradores e investidores no setor imobiliário português.

Apesar da procura contínua, a oferta de imóveis para venda enfrentou uma diminuição significativa, reduzindo-se em 12,5% ao longo do ano. Este declínio na oferta pode resultar em desafios adicionais para potenciais compradores, podendo gerar uma maior competição por propriedades disponíveis e, conseqüentemente, com impacto nos preços.

Um desafio adicional se apresentou com a diminuição de 7,8% no número de novas licenças de construção de habitação. Este declínio sugere possíveis implicações na oferta futura, indicando que a capacidade do setor imobiliário para atender à procura crescente pode ser limitada nos próximos anos. A redução nas licenças pode estar associada a diversos fatores, como regulamentações mais rigorosas, desafios logísticos ou variações nas condições económicas.

Em síntese, o setor imobiliário português em 2023 apresentou uma combinação de dinamismo e desafios. O aumento nos preços e transações reflete um mercado robusto, enquanto a diminuição na oferta e licenciamento sugere a necessidade de abordagens estratégicas para equilibrar a procura crescente. Essas tendências exigirão uma análise cuidadosa por parte dos intervenientes do setor e potenciais investidores, à medida que buscam compreender e navegar nas oportunidades e desafios emergentes no mercado imobiliário português. Vale ressaltar que, dentro desse contexto, o segmento de qualidade tende a manifestar maior solidez e resiliência em comparação com os



segmentos mais vocacionados para uma resposta às classes médias baixas. Essa distinção destaca a importância de estratégias diferenciadas para enfrentar os diversos desafios no cenário imobiliário, promovendo uma abordagem mais adaptável e sustentável para todas as partes envolvidas.

Relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), segundo dados preliminares da Associação dos Fundos de Investimento Imobiliário (AFII), o património líquido dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) em Portugal atingiu os 13.400 milhões de euros em dezembro de 2023. Este valor representa um significativo aumento de 21,8% em comparação com o mesmo período do ano anterior, refletindo a robustez e crescimento deste segmento no mercado financeiro português.

No que diz respeito às captações, os FIIs em Portugal registaram um volume total de 1.400 milhões de euros ao longo do ano de 2023. Este montante representa um notável acréscimo de 26,5% em relação a 2022, indicando um crescente interesse e confiança por parte dos investidores neste tipo de veículo de investimento imobiliário.

Quanto à rentabilidade média dos FIIs no decorrer do ano passado, alcançou os 7,0%, revelando uma performance sólida e atrativa para os investidores. Este indicador demonstra a capacidade dos FIIs em proporcionar retornos consistentes e competitivos no panorama financeiro português, consolidando a sua posição como uma opção relevante no âmbito do investimento imobiliário.

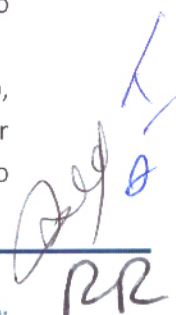
No que às SIC's (ex-SICAFI's) diz respeito, ao finalizar o ano de 2023, as Sociedades de Investimento de Capital Fixo (SICs) ex-SICAFIS em Portugal registaram indicadores financeiros notáveis, evidenciando um cenário de prosperidade e atratividade para os investidores.

O património líquido destas SICs atingiu os 6.500 milhões de euros em dezembro de 2023, revelando um aumento significativo de 14,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esta evolução positiva reflete a confiança dos investidores e a robustez destas entidades no mercado financeiro português.

As captações das SICs ex-SICAFIS totalizaram 750 milhões de euros em 2023, representando um crescimento expressivo de 18,2% face a 2022. Este incremento nas captações sugere um crescente interesse por parte dos investidores em participar neste segmento específico do mercado financeiro.

A rentabilidade média destas SICs em 2023 foi de 6,0%, consolidando a atratividade destas entidades enquanto opção de investimento com retornos sólidos e consistentes. Por sector o desempenho das SICs ex-SICAFIS varia de acordo com os setores de investimento, proporcionando uma análise detalhada das tendências observadas ao longo do ano.

No Setor Imobiliário as SICs ex-SICAFIS com investimento no setor imobiliário, apresentaram a melhor rentabilidade em 2023, com uma média de 7,5%. Este setor revelou-se particularmente vantajoso, beneficiando do dinamismo do mercado imobiliário nacional.





No Setor Turístico, exibiram uma rentabilidade média de 6,5%, demonstrando um desempenho sólido neste segmento específico da economia.

Nos restantes sectores mantiveram uma rentabilidade média de 5,5% em 2023, contribuindo para a diversificação e equilíbrio nas carteiras de investidores.

Em conclusão o ano de 2023 testemunhou o sucesso das SICs ex-SICAFIS, marcado pelo crescimento substancial do património líquido, captações e rentabilidade. O setor imobiliário destacou-se como líder em rentabilidade, sublinhando a importância de estratégias de investimento diversificadas. As SIC's emergem como uma opção de investimento atrativa para aqueles que procuram diversificar os seus portefólios e investir em ativos reais. Com um desempenho sólido e oportunidades de crescimento, estas sociedades continuam a ser um elemento relevante no panorama financeiro português.

O ano de 2023 revelou-se pois marcante para o setor imobiliário português com a implementação de mudanças significativas e a criação de oportunidades estratégicas, das quais destacamos:

- Entrada em vigor do novo regime jurídico do arrendamento urbano:

A partir de 2023, entrou em vigor um novo regime jurídico do arrendamento urbano, promovendo alterações substanciais no mercado de arrendamento. Destacam-se medidas como a limitação da atualização das rendas e a implementação de um novo regime de contratos de arrendamento de longa duração. Estas mudanças visam equilibrar as relações entre senhorios e inquilinos, proporcionando uma maior estabilidade e previsibilidade no setor habitacional.

- Aprovação do programa "Porta 65":

Foi aprovado o programa "Porta 65", uma iniciativa com o objetivo claro de impulsionar a oferta de habitação acessível em Portugal. Este programa ambicioso estabelece metas concretas, prevendo a construção de 65 mil novas habitações até 2026. Ao centrar-se na acessibilidade, o "Porta 65" visa enfrentar o desafio crescente da habitação a preços acessíveis, beneficiando diretamente as famílias em busca de moradias sustentáveis.


Em conclusão podemos afirmar que os próximos anos nos apresentam grandes desafios e consequentemente grandes oportunidades:

- Acessibilidade da Habitação:

A acessibilidade da habitação surge como um desafio crucial no setor imobiliário em Portugal. O aumento significativo nos preços das casas nos últimos anos tem tornado a aquisição de uma residência cada vez mais difícil para muitas famílias, apontando para a necessidade de políticas que promovam a acessibilidade habitacional.

- Falta de Oferta:

A escassez de imóveis disponíveis para venda representa outro desafio premente no setor imobiliário português. A oferta de imóveis reduziu-se em 12,5% em 2023, em comparação com o ano anterior, intensificando a competição entre potenciais compradores e pressionando os preços para níveis mais elevados.

  
RR

- Investimento em FIs:

O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário emerge como uma oportunidade estratégica para aqueles que procuram participar no mercado imobiliário. Os FIs oferecem a flexibilidade de investir em diversos tipos de ativos, desde edifícios de escritórios a centros comerciais e habitação, proporcionando uma diversificação valiosa para os investidores.

O panorama do setor imobiliário em Portugal em 2023 revelou uma interligação entre mudanças regulatórias, programas de incentivo e desafios persistentes. A busca por soluções inovadoras e sustentáveis permanece vital para garantir um mercado imobiliário acessível, dinâmico e equitativo para todos os intervenientes.

#### **4. ACTIVIDADE TURISTICA DO ANO 2023**

Em 2023, o setor turístico em Portugal registrou resultados extremamente positivos, conforme apontados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE). O país testemunhou um notável crescimento em diversos indicadores, evidenciando a robustez e a atratividade do seu mercado turístico.

No que diz respeito às dormidas, Portugal registrou um impressionante total de 72.392.444, representando um aumento de 13,7% em comparação com o ano anterior e um expressivo crescimento de 16,4% em relação a 2019. Os hóspedes também contribuíram para esse desempenho excepcional, totalizando 40.741.412, refletindo um aumento de 14,6% em relação a 2022 e um notável acréscimo de 18,2% em comparação com 2019.

As receitas turísticas acompanharam essa tendência ascendente, atingindo a marca de 25.143,01 milhões de euros. Esse valor representou um aumento significativo de 18,93% em relação ao ano anterior e um impressionante crescimento de 37,46% em comparação com 2019. Esses números indicam não apenas um aumento no número de turistas, mas também um incremento no gasto médio por visitante.

Os dados do INE destacam alguns pontos notáveis. No que diz respeito aos mercados emissores, o Reino Unido destacou-se como o principal, contribuindo com 22,3% das dormidas. Em seguida, a Espanha foi o segundo maior mercado emissor, com 15,7%, seguido pela França, que representou 10,4% das dormidas.

Quanto aos setores, o turismo de lazer foi o principal segmento, representando impressionantes 63,4% das dormidas. O turismo de negócios demonstrou um

  
RR

crescimento notável, contribuindo com 14,8% das dormidas, enquanto o turismo de natureza, com 7,8% das dormidas, evidenciou um potencial promissor para o desenvolvimento futuro.

Analisando as regiões, o Algarve destacou-se como a região com o maior número de dormidas, 31,2% do total. O Norte posicionou-se como a segunda região mais procurada, com 23,7%, seguido de Lisboa, que representou 22,4% do total de dormidas.

Em suma, os dados do INE para 2023 revelam um cenário extremamente positivo para o turismo em Portugal, indicando um crescimento consistente e diversificado em vários aspetos do setor. Este desempenho robusto certamente impulsiona a posição do país como um destino turístico de destaque, promissor e atrativo para visitantes de diversas partes do mundo.

## 5. ACTIVIDADE NO ANO 2023

A atividade desenvolvida em 2023, assentou exclusivamente na construção do residencial e hotel do projeto Santa Clara, com forte foco nas vendas, tendo igualmente iniciado o projeto Caminhos de Ferro.

## 6. PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

A SIC é proprietária atualmente de três prédios, Paraíso, Hospital da Marinha e Caminhos de Ferro.

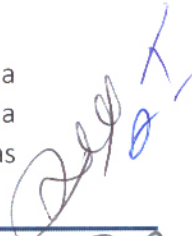
### CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

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 da SIC é valorizada ao seu justo valor, em cumprimento dos termos definidos nos artigos 34º a 36º do regulamento da CMVM nº 07/2023 - RGA.

A carteiras da SIC 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

  
RR

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 2023

Descrição Imóvel	Código	Avaliação I	Código	Avaliação II	Médias
Caminhos de Ferro	PAI/2005/002	3 700 000,00	PAI/2018/0059	3 900 000,00	3 800 000,00
Paraíso	PAI/2005/002	9 210 277,52	PAI/2018/0059	9 017 220,71	9 113 749,12
Torre	PAI/2005/002	9 132 171,71	PAI/2018/0059	9 297 491,00	9 214 831,36
Gaveto	PAI/2005/002	4 766 072,89	PAI/2018/0059	4 991 382,84	4 878 727,87
Hotel Santa Clara	PAI/2005/002	33 045 171,76	PAI/2018/0059	32 541 552,33	32 793 362,05

Valores em Euros

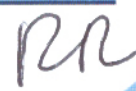
## 7. APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2023, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 499 970,52 euros.

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

## 8. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2023 e a presente data, não registamos quaisquer outros eventos de relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SIC.

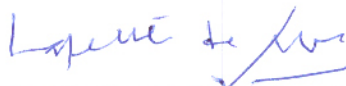



## 9. SUSTENTABILIDADE

Esta SIC 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 SIC não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

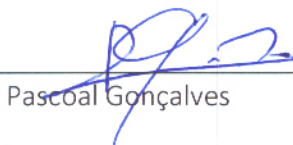
Lisboa, 10 de abril de 2024

O Conselho de Administração



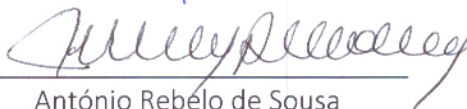
---

Fernando Valente de Almeida



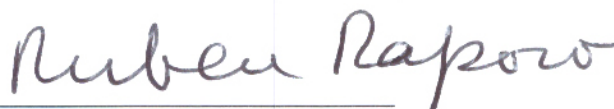
---

Pascoal Gonçalves



---

António Rebêlo de Sousa



---

Ruben José Raposo

Dezembro 2023

PRECIOSCIPHER – SIC, IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



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

Demonstrações Financeiras

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and the initials "RR".

**LIBERTAS - SGOIC, SA**  
Avenida da Liberdade, 129, 07-14 Lisboa  
Matr. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
Capital Social 600.000 Euros  
N.º Contribuinte: 508 536 790

**Preciouscpher - SIC Imobiliária, S.A**

BALANÇO										Data: 31/12/2023	
ATIVO										PASSIVO	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	2023			2022		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023	2022
			M€/AF	m²/mad	Líquido	Líquido	2023				
31	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		<b>CAPITAL DA SIC</b>	100 000,00	100 000,00	
32	Terrenos	58 942 191,25	1 396 805,50	538 326,36	59 800 670,39	47 855 651,72	61	Ações Nominativas	0,00	0,00	
34	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Variáveis Patrimoniais	(491.554,81)	(421.733,31)	
	Adiantamentos por compra de imóv.	58 942 191,25	1 396 805,50	538 326,36	59 800 670,39	47 855 651,72	64	Resultados Transitorios	0,00	0,00	
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>						65	Resultados Distribuidos			
22	<b>CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	499.970,52	(69.821,50)	
24	Participações sociedades imobili.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL DO CAPITAL DA SIC</b>	108.415,71	(391.554,81)	
	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>	0,00	0,00	
	<b>TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC</b>							Provisões Acumuladas	0,00	0,00	
412	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>	0,00	0,00	
413 + ... + 419	Devedores por Rendas Vencidas	170.242,82	0,00	0,00	170.242,82	115.870,82	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
	Outras Contas de Devedores	170.242,82	0,00	0,00	170.242,82	115.870,82	423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	0,00	
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>						424 + + + 429	Outras Contas de Credores	2.835.249,83	115.901,36	
	<b>DISPONIBILIDADES</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	48.107.429,75	48.689.479,75	
11	Caixa	4.423.498,56	0,00	0,00	4.423.498,56	4.210,34	44	Adiantamentos por venda de Imóveis	17.625.736,02	3.954.068,02	
12	Depósitos a ordem	703.273,24	0,00	0,00	703.273,24	103.269,37		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	68.568.415,62	52.759.449,13	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	5.126.771,80	0,00	0,00	5.126.771,80	4.132.589,07		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>	49.715,60	0,00	
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>						53	Acrescimo de Custos	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Proventos Diferidos	0,00	0,00	
	4.423.498,56	0,00	0,00	0,00	4.423.498,56	4.210,34	58	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00	
	703.273,24	0,00	0,00	0,00	703.273,24	103.269,37	59	Contas Transitorias Passivas	0,00	0,00	
	5.126.771,80	0,00	0,00	0,00	5.126.771,80	4.132.589,07		<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	49.715,60	0,00	
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS</b>							<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	68.618.131,22	52.759.449,13	
51	Acrescimo de Proventos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DA SIC</b>	68.726.546,93	52.367.894,32	
52	Despesas com Custo diferido	3.628.861,92	0,00	0,00	3.628.861,92	263.782,71		Valor da Ação	1.0842	(3.9155)	
58	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
59	Contas Transitorias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS</b>										
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	67.868.067,79	1.396.805,50	538.326,36	68.726.546,93	52.367.894,32					

Contabilista Certificado:

Administração:

Handwritten signatures of the administration members: *António Almeida* and *Ruben Raposo*.

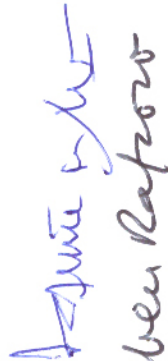
**Precouseipher - SIC Imobiliária, S.A**

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			Data: 31/12/2023		
		ATIVOS		PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023	2022	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023	2022
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						
719	De operações correntes	390 917,67	174 308,21				
	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00				
723	COMISSÕES			811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	5,16	5,16
724 + ... + 728	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00		Outros, de Operações Correntes		
729	Outras, de Operações Correntes	16 477,39	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	822... 825	Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0,00	0,00
732	PERDAS OPER FINANCEIRAS DE AT IMOB				GANHOS OPER FINANCEIRAS e VAL. IMOB.		
733	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	833	Em Ativos Imobiliários	8 440 517,14	1 423 310,56
731 + 738	Em Ativos Imobiliários	543 175,64	0,00	839	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
739	Outras em Operações Correntes	0,00	0,00		REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO PROVISÕES		
	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	852	Provisões para encargos	0,00	0,00
7411 + 7421	IMPOSTOS			86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIAR.	0,00	0,00
7412 + 7422	Impostos sobre o Rendimento	0,00	59,54	87	OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
7418 + 7428	Impostos Indiretos	96 799,82	19 794,05		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (D)	8 440 522,30	1 423 315,72
	Outros Impostos	0,00	0,00				
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						
752	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00				
	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	6 749 447,75	1 311 415,20		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	138 918,37	11 660,50	883	Ganhos de exercícios anteriores	0,00	24 102,85
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	7 935 736,04	1 517 237,50	884... 888	Outros ganhos eventuais	0,00	0,01
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	24 102,86
782	Valores Incobráveis	0,00	0,00		TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DA SIC		
783	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00		Valor da Ação		
784... 788	Perdas de exercícios anteriores	4 815,74	2,58		<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	0,00	69 821,50
	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00	66	<b>TOTAL</b>	8 440 522,30	1 517 240,08
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	4 815,74	2,58				
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	499 970,52	0,00				
	<b>TOTAL</b>	8 440 522,30	1 517 240,08				
	Resultados da Carteira de Títulos e Part. Soc. Imobiliárias	0,00	0,00		Resultados Transmís	(4 815,74)	24 100,28
	Resultados de Ativos Imobiliários	1 147 893,75	111 895,36		Resultados antes de Impostos e o Rendimento	499 970,52	(69 761,96)
	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	499 970,52	(69 821,50)
	Resultados Correntes	504 786,26	(33 921,78)				

Contabilista Certificado:



Administração:

Ruben Raposo



**LIBERTAS - SGOIC, SA**  
 Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa  
 Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000 Euros  
 N.º Contribuinte 508 536 790

PRECIOSCIPHER – SIC, IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	2023		2022	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação					
Outros rec. s/unidades do Fundo		0,00		0,00	0,00
PAGAMENTOS					
Resgates/Reembolsos de unidades de participação					
Rendimentos pagos aos participantes	2	0,00			0,00
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários					
Rendimentos de ativos imobiliários					
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.		13 671 668,00		3 954 068,02	
Outros recebimentos de ativos imobiliários			13 671 668,00	32 141,12	3 986 209,14
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários					
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.		469 151,78		235 011,32	
Despesas correntes (FSE) com ativos imob.		830 326,88		316 725,00	
Comissões em ativos imob.					
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias		9 518 706,27	10 818 184,93	3 063 595,19	3 615 331,51
Outros pagamentos de ativos imobiliários					
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>2 853 483,07</b>		<b>370 877,63</b>	
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>					
RECEBIMENTOS					
Resgates/Reembolsos de unidades de participação					
Rebolsos de títulos			0,00		0,00
PAGAMENTOS					
Subscrições de unidades de participação			0,00		0,00
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>					
RECEBIMENTOS					
Juros e proveitos similares recebidos					
Outros recebimentos de operações a prazo e de divisas			0,00		0,00
PAGAMENTOS					
Juros e custos similares pagos		390 917,07		174 308,21	
Outros pagamentos de operações a prazo e de divisas			390 917,07		174 308,21
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		<b>(390 917,07)</b>		<b>(174 308,21)</b>	
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		3,87		3,87	
Empréstimos contraídos				3 543 666,00	
Outros recebimentos correntes			3,87		3 543 669,87
PAGAMENTOS					
Empréstimos contraídos		582 050,00			
Comissão de gestão					
Comissão depósito					
Juros devedores de depósitos bancários				116 826,65	
Impostos e taxas		217 129,75		62 742,31	
Outros pagamentos correntes		669 207,51	1 468 387,26		179 568,96
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>(1 468 383,39)</b>		<b>3 364 100,91</b>	
Saldo dos fluxos monetários do período			994 182,61		3 560 670,33
Disponibilidades no início do período			4 132 589,07		571 918,74
Disponibilidades no fim do período			5 126 771,68		4 132 589,07

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

*[Handwritten signatures]*  
 Ruben Raposo

Dezembro 2023

PRECIOSCIPHER – SIC, IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "RR" and "to".

*Índice*

<b>NOTA INTRODUTÓRIA</b> .....	<b>7</b>
<b>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS</b> .....	<b>7</b>
1 - <b>AVALIAÇÕES</b> .....	11
2 - <b>CAPITAL DA SIC</b> .....	11
3 - <b>INVENTÁRIOS</b> .....	12
7 - <b>DISPONIBILIDADES</b> .....	13
8 - <b>RENDAS VENCIDAS</b> .....	13
10 - <b>GARANTIAS PRESTADAS</b> .....	14
12 - <b>IMPOSTOS E TAXAS</b> .....	14
13 - <b>RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS</b> .....	16
14 - <b>CONTAS DE TERCEIROS – ATIVOS</b> .....	16
15 - <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ATIVO</b> .....	17
16 - <b>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</b> .....	17
17 - <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</b> .....	18
18 - <b>JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS</b> .....	18
19 - <b>COMISSÕES</b> .....	18
20 - <b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b> .....	19
21 - <b>OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES</b> .....	19
22 - <b>OUTROS CUSTOS E PROVEITOS EVENTUAIS</b> .....	20
23 - <b>OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</b> .....	20
24 - <b>EVENTOS SUBSEQUENTES</b> .....	21

1  
6  
RR

## **NOTA INTRODUTÓRIA**

A Preciouscipher – SIC, Imobiliária Fechada, S.A. (Preciouscipher SIC), foi constituída em 19 de outubro de 2015, tem a sua sede na Avenida da Liberdade, n.º 240, 5.º, em Lisboa.

A SIC constituiu-se como sociedade de investimento imobiliário fechada, de subscrição particular, heterogerida, dirigindo-se a investidores profissionais e não profissionais constituída nos termos do disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 22º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (“RGA”). A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a então denominada “PRECIOUSCIPHER, S.A.”.

A SIC foi registada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 5 de dezembro de 2023, na sequência de comunicação prévia, tendo a duração inicial de 20 anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 20 anos.

A sociedade tem por objeto o investimento de capitais obtidos junto dos acionistas que permitam gerar rendimento através exploração de unidades hoteleiras e / ou de alojamento e prestação de serviços conexos; exploração de estabelecimentos de comércio e serviços, incluindo atividades de restauração e bebidas; gestão de imóveis próprios, incluindo sua compra e venda, arrendamento e exploração, bem como todas as atividades e operações com eles relacionadas, de acordo e dentro dos limites permitidos aos organismos de investimento alternativo imobiliário.

A entidade enquadra-se no novo Regime de Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril de 2023, que entrou em vigor em 24 de novembro de 2023.

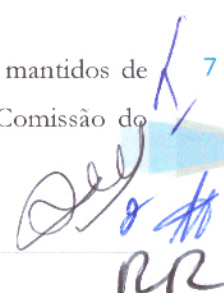
Este Decreto-Lei veio revogar o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto.

Nos termos da lei e do Regulamento de Gestão da SIC, esta será essencialmente composta por valores imobiliários e ativos líquidos previstos no Regulamento de Gestão, ou outros legalmente autorizados.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo, previsto no Regulamento da CMVM n.º 02/2005. 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 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

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) Comissão 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 0,275% sobre o valor do ativo total da SIC no último dia de cada mês, a que corresponde uma comissão mensal de 0,02292%.

Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao décimo 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 0,075% ao ano, calculada sobre o valor líquido global da SIC, no final do ano a que respeita, com uma comissão mínima anual implícita de € 2.500 (dois mil e quinhentos euros). A comissão de depósito será de 0.050% (zero vírgula zero cinquenta por cento), caso o valor líquido global da SIC ultrapasse os €20.000.000,00 (vinte milhões de euros), mantendo-se as demais condições inalteradas.

A comissão de depósito é 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 nos art.º 34º a 36º do Regulamento 07/2023 da CMVM - Regime da Gestão de Ativos, 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 2023, 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.

9  
RR

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 SIC, 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 SIC 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 SIC, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global da SIC 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 SIC 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 2022**

A Preciousciphher SIC reexpressou as suas contas de 2022 tendo em conta a conversão da sociedade de investimento imobiliário em SIC e a conseqüente mudança do normativo contabilístico.

## 1 - AVALIAÇÕES

Em 31 de dezembro de 2023 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
<b>OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO</b>				
Caminhos de Ferro	761	3 800 000	3 800 000	0
Paraíso	575	9 113 749	9 113 749	0
Santa Clara	5 984	46 886 921	46 886 921	0
<b>Subtotal</b>		<b>59 800 670</b>	<b>59 800 670</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>59 800 670</b>	<b>59 800 670</b>	<b>0</b>

A Preciousciphher SIC procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários em dezembro de 2023, imediatamente antes da conversão da sociedade para SIC. O ajustamento da avaliação teve um efeito de líquido negativo nos resultados da entidade no montante de 7.897.342 euros, conforme descrito na Nota 3.

## 2 - CAPITAL DA SIC

O capital da entidade é de 100.000,00 Euros, a que correspondem 100.000 ações no valor unitário de 1 Euro.

O movimento no capital do OIC durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi o seguinte:

Descrição	2023						No fim Saldo em 31.12.2023
	No início Saldo em 31.12.2022	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Período	
Valor base	100 000						100 000
Diferença em subs. resgates							
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	(421 733)				(69 822)		(491 555)
Resultados do período	(69 822)				69 822	499 971	499 971
	(391 555)					499 971	108 416
Nº Unidades de participação/Ação	100 000						100 000
Valor Unidade Participação/Ação	(3.9155)						1.0842

Para efeitos de reexpressão das contas de 2022 da SIC, as prestações suplementares no montante de 33.472.655 euros, encontram-se reconhecidas na rubrica de empréstimos.



## 3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2023 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
<b>OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO</b>											
Caminhos de Ferro	761	21/05/2018	3 557 104	15/12/2023	3 700 000	15/12/2023	3 900 000	3 800 000	3 800 000	242 896	0
Paraiso	575	15/05/2018	8 995 658	15/12/2023	9 017 221	15/12/2023	9 210 278	9 113 749	9 113 749	118 091	0
Santa Clara	5 984	19/05/2016	46 389 430	15/12/2023	46 830 426	15/12/2023	46 943 416	46 886 921	46 886 921	497 491	0
<b>Subtotal</b>			<b>58 942 191</b>		<b>59 547 647</b>		<b>60 053 694</b>	<b>59 800 670</b>	<b>59 800 670</b>	<b>858 479</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>			<b>58 942 191</b>		<b>59 547 647</b>		<b>60 053 694</b>	<b>59 800 670</b>	<b>59 800 670</b>	<b>858 479</b>	<b>0</b>

A Preciouscipher SIC regista as valorizações com base nas avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes, registados junto da CMVM.

Com base nas reavaliações verificadas durante os exercícios de 2023 e 2022 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Em Ativos Imobiliários:		
Menos-valias potenciais	<u>543 176</u>	<u>0</u>
	<u>543 176</u>	<u>0</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	<u>8 440 517</u>	<u>1 423 311</u>
	<u>8 440 517</u>	<u>1 423 311</u>
	<u>7 897 342</u>	<u>1 423 311</u>

Em 31 de dezembro de 2023, os restantes elementos da carteira detalham-se da seguinte forma:

	Quant.	Moeda	Valor global
<b>CC02 - Depósitos à Ordem</b>			
Depósitos à ordem BCP		EUR	142
Depósitos à ordem CGD		EUR	3 704 194
Depósitos à ordem Novo Banco		EUR	719 163
<b>Subtotal</b>			<b>4 423 499</b>
<b>CC04 - Depósitos com pré-aviso e a prazo</b>			
DP BCP 0% 2019-08-28		EUR	103 273
DP Novo Banco 0% 2023-05-30		EUR	600 000
<b>Subtotal</b>			<b>703 273</b>
<b>CC07 - Empréstimos obtidos</b>			
Empréstimo Caixa Geral de Depósitos		EUR	(14 634 775)
Empréstimo IFI Investimentos Financeiros		EUR	(750)
Empréstimo Imminent Prestige, Lda.		EUR	(11 110 846)
Empréstimo MRN Invest S.A.R.L. 0%		EUR	(11 249 655)
Empréstimo Predilectplanet		EUR	(11 111 404)
<b>Subtotal</b>			<b>(48 107 430)</b>
<b>Subtotal a transportar</b>			<b>(42 980 658)</b>

	Quant.	Moeda	Valor global
<i>Subtotal (transporte)</i>			(42 980 658)
<b>CC13 ATIVOS - Outros</b>			
Outros Ativos		EUR	3 799 105
<b>Subtotal</b>			<b>3 799 105</b>
<b>CC14 - Recebimentos por conta de imóveis</b>			
Recebimentos por conta de imóveis		EUR	(17 625 736)
<b>Subtotal</b>			<b>(17 625 736)</b>
<b>CC19 - Outros</b>			
Outros Passivos		EUR	(2 884 965)
<b>Subtotal</b>			<b>(2 884 965)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>(59 692 255)</b>
<b>VALOR LÍQ. GLOBAL SIC (VLGF)</b>			<b>108 416</b>

## 7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi o seguinte:

Descrição	2023			31/12/2023
	31/12/2022	Aumentos	Reduções	
Caixa	4 210			4 423 498
Depósitos à Ordem	4 025 109			4 423 498
Depósitos a Prazo	103 269			703 273
	<u>4 132 589</u>			<u>5 126 772</u>

## 8 - RENDAS VENCIDAS

Em 31 de dezembro de 2023 não existem movimentos na rubrica de ajustamentos por dívidas a receber.

Em 31 de dezembro de 2023 não existem contratos de arrendamento ativos.

**10 - GARANTIAS PRESTADAS**

Em 31 de dezembro de 2023, a SIC apresenta as seguintes garantias reais:

Rubrica	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimo obtidos			
Caixa Geral de Depósitos	14 634 775	Hipoteca	26 648 576
Caixa Geral de Depósitos	35 490 234	Hipoteca	35 490 234

A garantias reais prestadas pela Preciousciphher SIC estão relacionadas com a obra em curso no Palácio Santa Clara.

**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 SIC, 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 n.º 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 n.º 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 2023 e 2022, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	48 698	0
IMI	48 102	19 794
	<u>96 800</u>	<u>19 794</u>
	<u>96 800</u>	<u>19 794</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 Preciousciphher SIC, 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>2023</u>	<u>2022</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Palácio Santa Clara Residences	17 625 736	48 689 480
	<u>17 625 736</u>	<u>48 689 480</u>

De acordo com os consultores jurídicos da Preciousciphher SIC, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2023.

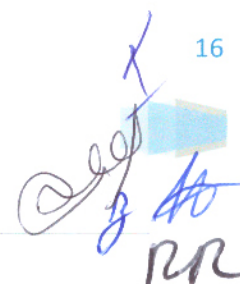
### 14 - CONTAS DE TERCEIROS – ATIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Impostos	1 506	107 065
Pagamentos antecipados	168 735	8 806
	<u>170 242</u>	<u>115 871</u>

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado. A rubrica de impostos é composta pelos PEC pagos antes da conversão para SIC.

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado. A rubrica de impostos é composta pelos PEC pagos antes da conversão para SIC e também pelo IVA a recuperar no montante de 105.558 euros.

16  


**15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ATIVO**

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	2 127 622	0
Seguros antecipados	457	0
Comissões de Mediação	1 110 152	182 040
Publicidade e Marketing	384 118	81 743
Outras	6 513	0
	<u>3 628 862</u>	<u>263 783</u>
	<u>3 628 862</u>	<u>263 783</u>

Nos exercícios de 2023 e 2022, os gastos diferidos referentes a comissão de mediação são relativas ao empreendimento Palácio Santa Clara Residences.

**16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS**

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	338	60
Imposto sobre o valor acrescentado	168 760	0
Outros Credores:		
Outros (1)	2 666 152	115 842
	<u>2 835 250</u>	<u>115 901</u>
Empréstimos Não Titulados:		
Caixa Geral de Depósitos	14 634 775	0
Novo Banco	0	18 249 000
Empréstimos Acionistas	33 472 655	30 440 480
	<u>48 107 430</u>	<u>48 689 480</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
Palácio Santa Clara Residences (2)	17 625 736	3 954 068
	<u>17 625 736</u>	<u>3 954 068</u>
	<u>68 568 416</u>	<u>52 759 449</u>

(1) Em 2023 e 2022, integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.

(2) Em 2023 e 2022, a rubrica corresponde ao montante adiantado, a título de venda, das frações cuja construção está em curso, nomeadamente o Palácio Santa Clara Residences.

**17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Acréscimos de custos:		
Comissões Gestão	16 069	0
Comissões Depósito	208	0
Imposto de Selo Verba nº 29 TGIS	5	0
Custos com construção imóveis (1)	27 663	0
Auditoria	4 920	0
Outros custos a pagar	651	0
Taxa de supervisão	200	0
	<u>49 716</u>	<u>0</u>

(1) É composto pelo IMI a liquidar em 2024;

**18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Juros e proveitos equiparados:		
Juros de depósito a ordem	5	5
	<u>5</u>	<u>5</u>
Juros e custos equiparados suportados:		
Juros empréstimos	390 916	174 308
	<u>390 916</u>	<u>174 308</u>
	<u>(390 911)</u>	<u>(174 303)</u>

**19 - COMISSÕES**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	16 069	0
Comissão de depósito	208	0
Taxa de supervisão	200	0
	<u>16 477</u>	<u>0</u>
	<u>16 477</u>	<u>0</u>

A Preciouscipher SIC foi convertida em organismo de investimento coletivo em dezembro de 2023, data em que passou a estar sob gestão da Libertas SGOIC, SA e a supervisão da CMVM.

No decorrer dos exercícios de 2023 e 2022, a SIC não realizou as escrituras de venda.

## 20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Água	7 182	2 377
Electricidade	27 992	0
Seguros	22 487	33 537
Telecomunicações	0	866
Auditoria	4 920	0
Ferramentas e utensílios	865	0
Trabalhos Especializados	6 638 176	1 177 367
Contencioso e notariado	6 866	275
Publicidade e marketing	3 566	0
Desloc. e estadas - aceites p/ to	4 892	60
Disp. de rep. - não aceites	347	298
Outros	32 154	96 636
	<u>6 749 448</u>	<u>1 311 415</u>

Nos períodos findos em 2023 e 2022, a rubrica de Trabalhos Especializados é composta essencialmente por gastos com as obras em curso. Para efeitos da reexpressão das contas da Preciouscipher, os gastos com a obra mantiveram a natureza.

## 21 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	138 918	11 661
Diversos	0	0
	<u>138 918</u>	<u>11 661</u>



**22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS EVENTUAIS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proveitos e ganhos eventuais:		
Ganhos em exercícios anteriores	0	24 103
	<u>0</u>	<u>0</u>
Custos e Perdas eventuais:		
Perdas em exercícios anteriores	4 816	3
	<u>4 816</u>	<u>3</u>
	<u>(4 816)</u>	<u>(3)</u>

Nos períodos findos em dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de outros gastos eventuais dizem respeito a faturas de fornecedores recebidas, relativas a exercícios anteriores.

**23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS**

Divulgação das remunerações pagas pela sociedade gestora do Fundo aos trabalhadores e órgãos do conselho de administração, conforme disposto no nº1 do artigo 93º do RGA, que remete para a secção 6 do Anexo IV do mesmo RGA.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Remuneração dos órgãos sociais	67 332	64 155
Remuneração do pessoal	131 175	117 658
	<u>198 507</u>	<u>181 812</u>

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, 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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	51 452	49 216
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	15 880	14 938
	<u>67 332</u>	<u>64 154</u>

20



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 3.760,64 euros.


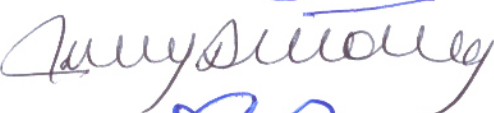

Durante o exercício de 2023 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

#### 24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de dezembro de 2023 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 10 de abril de 2024

O Conselho de Administração

  
  
  
Rui Raposo

O Contabilista Certificado







**PRECIOSCIPHER - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA  
EXERCÍCIO DE 2023**

**Sede** Edifício Zenith | Rua Dr António Loureiro Borges nº 9/9A -10º | Arquiparque – Miraflores | 1495-131 Oeiras – Portugal | T.+ 351 213 243 490  
| dfk.lisboa@dfk.com.pt | www.dfk.pt

DFK & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda | NIPC e Matrícula na CRC de Lisboa | 504012681 | Capital Social 482.700,00 Euros  
Inscrição na OROC nº 149 | Inscrição na CMVM nº 20161460 | An Independent Member Firm of DFK International

## **RELATÓRIO DE AUDITORIA**

### **RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

#### **Opinião**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de *PRECIOUSCIPHER - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA* (o "OIC") sob gestão da Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, ("Entidade Gestora") que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023, (que evidencia um total de 68.726.547 euros e um total de capital próprio de 108.416 euros, incluindo um resultado líquido de 499.971 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos de caixa relativos ao ano 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 de *PRECIOUSCIPHER - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA*, gerido pela Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, em 31 de dezembro de 2023, e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário.

#### **Bases para a opinião**

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou a, erro;
- adoção de política e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas materiais sobre a continuidade das atividades.

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

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

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

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

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

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e

- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

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

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos**

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Miraflores, 10 de abril de 2024



---

**Vitor Manuel Mendes Santos**  
(ROC n.º939, inscrito na CMVM sob o n.º 20160556)  
em representação de DFK & Associados, SROC, Lda