

FOZMASSIMO

SIC Imobiliário Fechado, S.A.

Relatório e Contas
2023



**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**



Relatório de Gestão

2023



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	8
2.1. Contexto Macroeconómico.....	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	9
3. FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A.....	12
3.1. Estratégia da SIC.....	12
3.2. Evolução da Carteira da SIC.....	13
3.3. Performance da SIC.....	14
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	15
3.5. Gestão do Risco.....	15
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	18
4. Demonstrações Financeiras.....	21
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	21
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023.....	22
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....	23
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	25
5.1. Introdução.....	25
5.2. Princípios contabilísticos.....	25
5.3. Notas ao Anexo.....	29



1. Introdução

A FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A. (a “SIC”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

A SIC foi constituída a 30 de novembro de 2023, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária, heterogerido, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com capital social de 17.000.000,00€ (dezassete milhões de euros) e duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de cinco anos e máximos de dez anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC.

A constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada FOZMASSIMO – Sociedade Imobiliária, S.A., a qual tinha como objeto social a gestão e administração de imóveis próprios e alheios, compra, venda e arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos para esse efeito, promoção imobiliária, consultoria imobiliária e prestação de serviços conexos a essas atividades, tendo sido adaptada ao regime legal aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, que aprova o Regime da Gestão de Ativos (RGA).

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

A SIC tem como principais áreas de atuação o arrendamento dos imóveis destinados, sem limitar, a habitação, comércio e serviços, armazenagem e logística, e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, a SIC tem as seguintes características:

1. O património da SIC pode ser investido, designadamente, mas não se limitando:
 - Em prédios urbanos ou em frações autónomas, para valorização, para arrendamento ou para outras formas de exploração, consoante as condições de mercado e o tipo de imóvel;
 - Em prédios rústicos e/ou mistos;
 - Em participações em sociedades imobiliárias;
 - Em unidades de participação de outros OIAI;
 - Em projetos de construção.

O património da FOZMASSIMO pode, ainda, e para além dos ativos imobiliários suprarreferidos, ser composto por liquidez, por depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, por certificados de depósito, por unidades de participação de OIC do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Podem integrar o património da FOZMASSIMO as participações em sociedades imobiliárias:

- Cujo objeto social se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- Cujo ativo seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da FOZMASSIMO;
- Que não detenha participações sociais em quaisquer outras sociedades;
- Que tenha sede estatutária e administração central num dos Estados Membros no qual a FOZMASSIMO pode investir;
- Cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente ao dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário em matéria de revisão independente e de reporte à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de informação financeira;
- Que se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora da FOZMASSIMO a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
- Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.



2. Limites legais à política de investimento:

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da FOZMASSIMO;
- Não podem ser adquiridos para a FOZMASSIMO imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração das suas frações autónomas, ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel;
- Os instrumentos financeiros não podem representar mais de um terço do património da FOZMASSIMO.

3. Autolimites à política de investimento:

Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.

4. Limites ao endividamento:

- O endividamento da FOZMASSIMO poderá representar 90% (noventa por cento) do valor do seu ativo total.
- A Carregosa SGOIC será prudente relativamente aos níveis de endividamento da FOZMASSIMO, de forma a não comprometer a solidez financeira da FOZMASSIMO e a capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

5. Instrumentos financeiros e empréstimos

A SIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro e cambial provenientes do património, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos.

A FOZMASSIMO apenas poderá recorrer a empréstimos, respeitando os limites de endividamento previstos no Regulamento de Gestão, junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2023, o Produto Interno Bruto¹ cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 2,1%, face ao ano anterior. Já para 2024, prevê-se um crescimento mais reduzido de 1,2%. O PSI, por sua vez, registou um ganho de 12%² durante o ano de 2023.

Os níveis de crédito³ concedido pelos bancos às empresas dos setores não financeiros e à habitação sofreram uma redução em 2023 fruto do aumento das taxas de juro, que implicou um aumento do custo de financiamento. Ao longo do primeiro semestre de 2023, o sistema bancário recuperou a rendibilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing loans* nos balanços, durante os primeiros seis meses do ano, interrompeu a trajetória descendente dos anos anteriores, fixando-se nos 3,1%.

Os indicadores quantitativos da atividade económica¹ - consumo privado (1,0%), consumo público (1,1%) e formação bruta de capital fixo (0,9%) - apresentaram, em 2023, crescimentos pouco significativos face ao período homólogo, prevendo-se que, nos anos seguintes, estes atinjam um crescimento em linha com os valores deste ano em todos os indicadores, excetuando na formação bruta de capital fixo, que se espera que tenha um crescimento mais acentuado.

Já as importações⁴ e as exportações recuaram 1% e 4,1%, respetivamente, resultando num valor negativo da Balança Comercial em 27.356 milhões de euros.

A taxa de inflação diminuiu em 2023, como resultado do aumento das taxas de juro pelos Bancos Centrais. Nos Estados Unidos da América a taxa de inflação média atingiu o valor de 3,4%⁵ em 2023. Em Portugal, o índice harmonizado de preços no consumidor

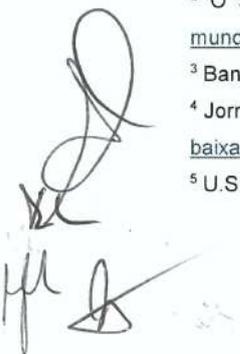
¹ Banco de Portugal, 1 de dezembro de 2023, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

² O Jornal Económico, 29 de dezembro de 2023 - <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/psi-destaca-se-a-nivel-mundial-em-2023-com-ganhos-em-tres-anos-consecutivos/>.

³ Banco de Portugal, 1 de novembro de 2023, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

⁴ Jornal Eco, 9 de fevereiro de 2024 - <https://eco.sapo.pt/2024/02/09/exportacoes-fecham-2023-com-queda-de-1-defice-baixa-3-727-milhoes/>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, 13 de fevereiro de 2024 - <https://www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm>.



registou uma taxa de variação média de 5,3%¹, abaixo da média da Zona Euro (ZE) e a inflação média anual em Portugal foi de 4,3% em 2023⁶.

Não obstante a diminuição da taxa de inflação verificada em 2023 face a 2022, a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) atingiu os 4% e dever-se-á manter relativamente inalterada ao longo de 2024, havendo, contudo, a probabilidade de, no final do ano, ser diminuída. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América mantém a taxa de juro nos 5.25%-5.5% sendo também expectável que a taxa desça consoante o desempenho da taxa de inflação americana ao longo do ano.

A queda do Governo de maioria absoluta antecipou as eleições em Portugal para 2024, estando a apresentação e aprovação do Orçamento do Estado dependentes dos resultados das eleições. Nesse sentido, consoante o(s) partido(s) que se encontrar(em) no Governo, as propostas para o Orçamento podem ser de sentido diferente das que têm sido apresentadas nos últimos 8 anos.

O indicador de sentimento económico (ISE) manteve um perfil relativamente estável, tendo atingido o seu valor mais elevado do ano no mês de fevereiro. O ano terminou com um ISE a apresentar um valor absoluto de 96,3, uma diminuição face aos anos anteriores, refletindo assim as preocupações associadas ao aumento da taxa de inflação e conseqüente aumento das taxas de juro. Já o indicador de confiança dos consumidores apresentou fortes variações ao longo de 2023, tendo o início do ano sido marcado por uma recuperação face à queda registada em 2022, atingindo o seu pico em julho. Os meses subsequentes foram de queda, tendo o mês de dezembro sido um mês de recuperação.

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento em imobiliário comercial em Portugal recuou 42% em 2023, para €1,7 mil milhões, de acordo com os dados da Cushman & Wakefield (C&W). Destes 1750 milhões de euros de investimento, o setor da hotelaria agregou 42% (750 milhões de euros) e o setor do retalho 35% (600 milhões de euros). O mercado de escritórios pesou

⁶ Jornal de Negócios, 11 de janeiro de 2024 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/conjuntura/detalhe/ine-confirma-inflacao-media-anual-de-43-em-2023>.

9% no total e o da logística 4%⁷. A diminuição do valor de investimento está associada à política monetária do BCE, que tornou o financiamento para construção e investimento mais dispendioso.

Nesse sentido, e devido a uma redução da capacidade de investimento por entidades estrangeiras, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

Relativamente às *prime yields*, estas aumentaram em todos os setores em 2023 face a 2022, excetuando no setor hoteleiro e em *retail parks*⁸.

Ao longo do ano de 2023, sobre o setor dos escritórios, incidiu uma retoma moderada da procura e uma estabilização dos valores de arrendamento. No retalho, o ano foi marcado pelo regresso das lojas pop-up como ferramenta de *marketing* e pela aposta no propósito e responsabilidade social das marcas. O setor Industrial e Logística foi marcado pela expansão de *self-storage* e de *data-centers*, bem como pela otimização dos custos de operação. A Hotelaria recupera da pandemia devido ao crescimento dos turistas estrangeiros, sendo que a mudança nos hábitos de procura leva a uma convergência dos conceitos de hotelaria e residencial. Por fim, o setor de habitação é marcado pelo agravamento do estrangulamento do mercado residencial e pela continuação da subida da procura por residências de estudantes ou projeto de *co-living*.

Face ao panorama de múltiplos desafios em cada setor da atividade imobiliária nacional, a Carregosa SGOIC encara o futuro com prudente otimismo e a confiança de poder ser um *player* cada vez mais relevante no mercado.

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário a 31 de dezembro de 2023 atingiu os 15.044,0 milhões de euros⁹, de acordo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), representando um aumento de 19,0% face a 31 de novembro de 2022.

⁷ Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2024 - https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df.

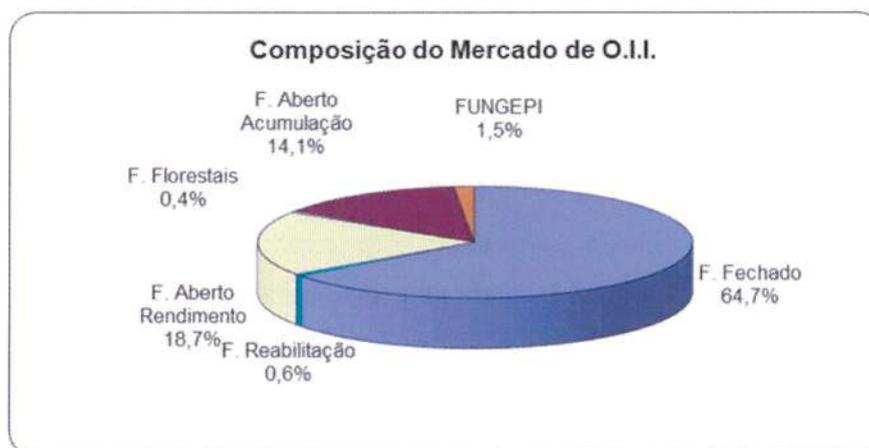
⁸ CBRE, Portugal Investment Figures Q4 2023, 31 de janeiro de 2024 - <https://www.cbre.pt/en-gb/insights/figures/portugal-investment-figures-q4-2023>.

⁹ APFIPP, fevereiro de 2024 - Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) - dezembro 2023, disponível [aqui](#).

De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM¹⁰, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais 224 fechados e, ainda, 27 FEII (diminuição de 3 face a 2022), todos fechados.

O volume dos FII e FEII fechados é de 9 978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIPP, dezembro de 2023, Nota Informativa – Mercado de O.I.I., disponível [aqui](#).

Perante este cenário e a previsível descida dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2024 seja um ano de recuperação do setor, com o investimento em soluções ajustadas à atual realidade social e laboral e a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros.

¹⁰ CMVM, 4.º trimestre de 2023, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, disponível [aqui](#).

3. FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

O património imobiliário da FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A. integra três imóveis, sendo dois de cariz comercial, dedicados ao retalho alimentar e, o terceiro, uma herdade, com uma matriz de uso muito específica.

O primeiro dos patrimónios é constituído por duas frações autónomas, sendo uma delas para uso comercial, onde funciona uma loja Continente Bom-dia, com um contrato de longo prazo, estando associado a este contrato uma segunda fração autónoma que corresponde ao estacionamento que apoia a unidade comercial. Este património faz parte de um imóvel sito na Avenida Basílio Teles, na cidade do Porto.

O segundo património consiste numa loja autónoma, que alberga um Continente Modelo, o que significa que para além do hipermercado, dispõe também de um conjunto de lojas satélite da esfera de negócio da Sonae, que se encontram agregadas. Integra ainda o conjunto patrimonial o parque de estacionamento adjacente, que ocupa o restante terreno. Este património que se situa em Barcelos, tem, tal como o primeiro, um contrato de arrendamento de longo prazo.

O terceiro património é uma herdade, com 1.034 hectares, na qual, para além da parte rústica, há diversos prédios urbanos.

A herdade fica localizada no concelho de Moura, marginando a Albufeira da barragem do Alqueva e atravessada por uma estrada nacional, factos que lhe conferem uma ótima localização e acessibilidade.

A propriedade tem vínculos de arrendamento agrícola para as explorações do seu olival, das suas pastagens e para a parte silvícola, que integra uma parte de pinhal e o tradicional montado.

Existe ainda um vínculo contratual para a instalação de um parque solar, o qual se encontra em processo de desenvolvimento/licenciamento.



Face à estabilidade das responsabilidades contratuais sumariamente referidas, de facto a gestão da sociedade, no momento presente, é muito circunscrita, assentando sobretudo na gestão dos contratos existentes.

3.2. Evolução da Carteira da SIC

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários da FOZMASSIMO era constituída por:

Imóveis	Preço de Aquisição	Valor Imóvel	Ajustamento
Alameda Basilio Teles BN	1 588 887,44	2 873 162,00	1 284 274,56
Alameda Basilio Teles BO	1 409 747,13	1 214 538,00	-195 209,13
Paço Velho- Barcelos	11 266 050,57	11 401 050,00	134 999,43
Herdade Defesa S. Brás R Art 5	6 770 655,52	11 019 935,00	4 249 279,48
Herdade Defesa S. Brás R Art 6	8 079,37	13 150,00	5 070,63
Herdade Defesa S. Brás U Art 1599	16 146,45	26 280,00	10 133,55
Herdade Defesa S. Brás U Art 1621	16 819,22	27 375,00	10 555,78
Herdade Defesa S. Brás U Art 1623	21 104,67	34 350,00	13 245,33
Herdade Defesa S. Brás U Art 1625	7 400,45	12 045,00	4 644,55
Herdade Defesa S. Brás U Art 1627	30 274,59	49 275,00	19 000,41
Herdade Defesa S. Brás U Art 1629	706,56	1 150,00	443,44
Herdade Defesa S. Brás U Art 1631	24 892,44	40 515,00	15 622,56
Herdade Defesa S. Brás U Art 3528	23 546,90	38 325,00	14 778,10
Herdade Defesa S. Brás U Art 4168	583 742,09	950 100,00	366 357,91
Total	21 768 053,40 €	27 701 250,00 €	5 933 196,60 €

O valor de aquisição considerado no quadro acima não inclui as amortizações e depreciações registadas pela Fozmassimo até à data da transformação, no montante de 3.105.295,41€.

Balço (Valores em Euros)	2023	
	Montante	%
Ativo		
Ativo imobiliário	27 701 250,00	90,12%
Depósitos à ordem e a prazo	1 617 698,31	5,26%
Outros valores ativos	1 420 198,98	4,62%
	30 739 147,29	100,00%
Passivo		
Comissões e outros encargos a pagar	-	0,00%
Empréstimos contraídos	40 000,00	11,50%
Outras contas de credores	5 604,15	1,61%
Outros valores passivos	302 318,00	86,89%
	347 922,15	100,00%
Valor Líquido Global do Fundo	30 391 225,14	
N.º de ações	3 400 000	
Valor da ação	8,9386	

A 31 de dezembro de 2023 a FOZMASSIMO possuía 27.701.250,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 90,12% do seu Ativo Líquido.

3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC a 31 de dezembro de 2023 era de 30.739.147,29€.

Encargos	Valor	% do VLG
Comissão de gestão	6 882,82	0,02%
Comissão de depósito	2 013,93	0,01%
Taxa de supervisão	1 578,52	0,01%
Custos com auditoria	4 305,00	0,01%
Custos com avaliação	5 660,05	0,02%
	20 440,32	0,07%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2023

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão



de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, estabeleceu-se nos 52.654,00€ no final do ano de 2023, o equivalente a 0,17% do VLGF.

A cotação da FOZMASSIMO a 31 de dezembro de 2023 era de 8,9386€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos com vista a certificar que os objetivos da SIC são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder de forma adequada aos riscos previamente reconhecidos.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que a SIC se encontra sujeita, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que a SIC atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada a própria SIC.

O portefólio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, ao risco de mercado imobiliário, ao risco de crédito e ao risco de taxa de juro.

Em 31 de dezembro de 2023, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez		% VLG
Depósitos bancários	1 617 698,31	5,32%
Millennium BCP	609 908,64	1,99%
Bankinter	972 789,67	3,29%
Banco L.J. Carregosa	35 000,00	0,11%
Controlo dos limites de investimento		% Ativo Líquido
Estrutura dos imóveis em carteira		
Prédio Rústico - Herdade da Defesa de S. Brás	11 019 935,00	36,03%
Prédio Rústico - Herdade da Defesa de S. Brás	13 150,00	0,04%
Prédio Urbano - Paço Velho	11 401 050,00	37,27%
Prédio Urbano - Alameda Basílio Teles n 102, 106, 108, 112, 134	2 873 162,00	9,39%
Prédio Urbano - Alameda Basílio Teles n 102, 106, 108, 112, 134 - BO	1 214 538,00	3,97%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	26 280,00	0,09%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	27 375,00	0,09%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	34 350,00	0,11%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	12 045,00	0,04%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	49 275,00	0,16%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	1 150,00	0,00%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	40 515,00	0,13%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	38 325,00	0,13%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás	950 100,00	3,11%
Total	27 701 250,00	90,56%



Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez da SIC;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SIC e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da SIC, pré-definida pela Carregosa SGOIC. No que se refere aos financiamentos, a SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 90% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos e do mercado de arrendamento.

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes a SIC.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários da SIC, caso existam, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.

O Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, estabeleceu Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Os patrimónios imobiliários detidos pela FOZMASSIMO estão, em termos de gestão imobiliária, particularmente condicionados pelos vínculos de arrendamento existentes.

Sendo o propósito da sociedade a realização de investimentos numa ótica de garantia de retorno de um bom rendimento, a Carregosa SGOIC tem em curso o estudo de outras oportunidades, as quais após finalização da devida análise, deverão ser objeto de ponderação, para que haja a almejada expansão patrimonial e de rendimento, conforme constitui o desígnio dos acionistas.



Porto, 19 de fevereiro de 2024

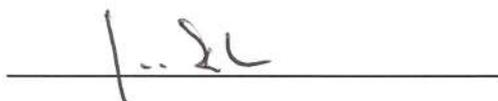
O Conselho de Administração



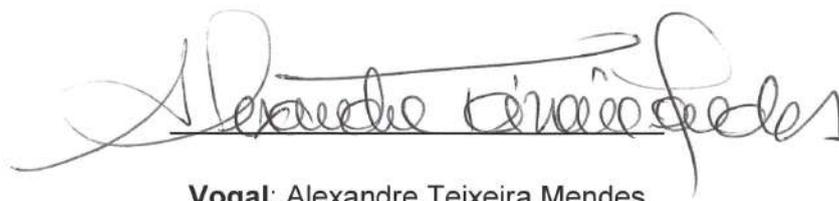
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

Demonstrações Financeiras

cont.

4



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2023			Códigos das contas	Passivo	2023
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD			
Ativos imobiliários							
31	Terrenos	6 778 734,89	4 254 350,11	0,00	61	Capital do fundo	17 000 000,00
32	Construções	14 989 318,51	1 874 055,62	195 209,13	62	Unidades de participação	1 530 650,74
	Total de imóveis	21 768 053,40	6 128 405,73	195 209,13	64	Variações patrimoniais	-1 218 175,34
					65	Resultados transados	13 078 749,74
Carteira de Títulos							
22	Ações	1 122 419,02	25 890,98	0,00	DR	Resultado líquido do período	30 391 225,14
	Total Carteira de Títulos	1 122 419,02	25 890,98	0,00		Total do capital do fundo	
Contas de terceiros							
412	Devedores por rendas vencidas	7 836,06	0,00	0,00	47	Provisões para riscos e encargos	0,00
419	Outros devedores	311 655,13	0,00	0,00	48	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00
		319 491,19	0,00	0,00		Provisões acumuladas	0,00
12							
13							
Disponibilidades							
	Depósitos à ordem	1 617 698,31	0,00	0,00	423	Contas de terceiros	0,00
	Depósitos a prazo				424+429	Comissões e outros encargos a pagar	53 315,95
	Total das disponibilidades	1 617 698,31	0,00	0,00	43	Outros contas de credores	40 000,00
					44	Empréstimos contraídos	0,00
						Adiantamentos por venda de imóveis	93 315,95
Acréscimos e diferimentos							
51	Acréscimos de proveitos a receber				53	Contas de regularização	35 378,06
52	Despesas com custos diferidos	109,59	0,00	0,00	56	Acréscimos de custos	264 337,25
58	Outros acréscimos e diferimentos				58	Receitas com proveito diferido	2 602,69
	Total das regularizações ativas	109,59	0,00	0,00		Outros acréscimos e diferimentos	302 318,00
						Total das regularizações passivas	
Total do ativo		23 705 352,49	6 128 405,73	195 209,13	Total do passivo e situação líquida		30 786 859,09
Total do número de unidades de participação		3 400 000,00		8,9386			
Valor unitário da unidade de participação (Eur)							

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:




4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2023	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023
	Custos e perdas correntes			Proveitos e ganhos correntes	
711+...+718	Juros e custos equiparados	42,09	811+814+818	Juros e proveitos equiparados	13 214,21
	De operações correntes			Outros de operações correntes	
724+...+728	Comissões	42 853,98	832	Ganhos em operações financeiras e Activos Imobiliários	25 890,98
	Outras de operações correntes		833	Na Carteira de títulos e participações	10 427 715,38
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	10 277,47		Em ativos imobiliários	
	Em ativos imobiliários				
7411+7421	Impostos	22 854,75	86	Rendimentos de ativos imobiliários	268 726,71
7412+7422	Impostos sobre o rendimento	441,80		Rendimentos de ativos imobiliários	
718+7428	Impostos indiretos				
	Outros impostos				
751	Provisões do exercício	167 647,59	87	Outros proveitos e ganhos correntes	1 597 494,28
752+758	Ajustamentos de dívidas a receber			Outros proveitos e ganhos correntes	
76	Provisões para encargos	244 117,68		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	12 333 041,56
	Fornecimento de serviços externos				
	Total dos custos e perdas correntes (A)				
	Custos e perdas eventuais			Proveitos e ganhos eventuais	
782	Perdas extraordinárias	360,58	882	Ganhos extraordinários	3 191,75
783	Perdas de exercícios anteriores	405 932,97	883	Ganhos de exercícios anteriores	330,29
784,1,788	Outras perdas eventuais	406 293,55	888	Outros ganhos eventuais	1 392 597,37
	Total dos custos e perdas eventuais (C)			Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	1 396 119,41
	Resultado líquido do período	13 078 749,74		Total	13 729 160,97
	Total	13 729 160,97			
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	D-C	Resultados eventuais	989 825,86
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	116 692,63	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	13 078 749,74
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	13 078 749,74
B-A+742	Resultados correntes	12 088 923,88			

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:



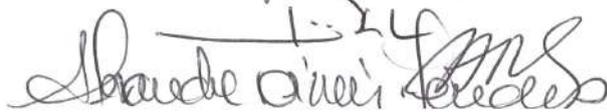
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Discriminação dos fluxos	2023	
	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação		
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes	-3 538 150,49	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo	0,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-3 538 150,49
Operações ativos Imobiliários		
Recebimentos		
Alienação de imóveis	3 774 000,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias	2 850 000,00	
Rendimento de ativos imobiliários	3 378 808,01	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias	1 037 115,92	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis		
Outros recebimentos de valores imobiliários		
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-233 452,66	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis	0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		10 806 471,27
Operações da carteira de título		
Recebimentos		
Pagamentos		
Juros e custos similares		
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00
Operações de gestão corrente		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	8 281,25	
Juros de certificados de depósito		
Reembolso de impostos e taxas		
Outros recebimentos correntes	1 009 742,08	
Financiamento	365 000,00	
Pagamentos		
Comissão de gestão	-295,12	
Comissão de depósito	0,00	
Impostos e taxas	-548 266,16	
Financiamento	-2 075 000,00	
Juros de financiamento	-9 951,14	
Outros pagamentos correntes	-4 612 071,77	
Fluxo das operações de gestão corrente		-5 862 560,86
Operações eventuais		
Recebimentos		
Pagamentos		
Perdas extraordinárias		
Fluxo das operações eventuais		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		1 405 759,92
Disponibilidades no início do período		211 938,39
Disponibilidades no fim do período		1 617 698,31

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:





Anexo às Demonstrações Financeiras

KL
14/11/14



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A.”, doravante denominada de FOZMASSIMO ou SIC, é um organismo de investimento coletivo, constituído por subscrição particular, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerido.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 10/11/2023 e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos e máximo de 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A. é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

Continuidade: a SIC opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

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

Materialidade: as demonstrações financeiras da SIC evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.



Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais da SIC são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

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

a) Especialização do exercício

Os rendimentos e gastos são registados de acordo com o princípio da especialização de exercícios, pelo qual estes são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registadas nas rubricas “Acréscimos de proveitos” e “Despesas com custo diferido” no ativo e “Acréscimos de custos” e “Receitas com proveito diferido” no passivo.

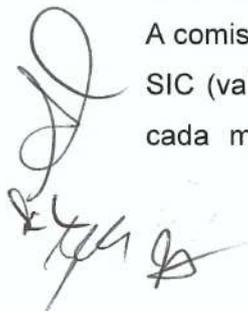
b) Despesas com ativos imobiliários

As despesas incorridas com imóveis relativas a gastos com conservação, reparação, limpeza e outros serviços prestados por terceiros, incluindo os encargos com as avaliações dos imóveis, são registadas em “Fornecimentos e serviços externos”.

c) Comissões de gestão e de depósito

A SIC suporta encargos com comissões de gestão e de depósito a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário.

A comissão de gestão é calculada mensalmente sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor global dos ativos totais da SIC) e apurada por referência ao último dia de cada mês, de acordo com a seguinte tabela em baixo indicada e é liquidada



mensalmente pela Entidade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que respeita.

Valor do Ativo Total Mensal	Base de Afetação	Comissão de gestão (Taxa Anual Nominal)	Valor Mínimo Mensal
[0€; 5.000.000€]	Valor Total do Saldo	0,50%	2.000€
] 5.000.000€; 10.000.000€]	> 5.000.000€	0,40%	-
] 10.000.000€; 15.000.000€]	> 10.000.000€	0,35%	-
] 15.000.000€; 20.000.000€]	> 15.000.000€	0,30%	-
] 20.000.000€; 30.000.000€]	> 20.000.000€	0,25%	-
] 30.000.000€; 37.500.000€]	> 30.000.000€	0,20%	-
] 37.500.000€; 45.000.000€]	> 37.500.000€	0,15%	-
] 45.000.000€; + ∞ [> 45.000.000€	0,10%	-

O Depositário cobrará uma comissão de depósito anual de 0,075 sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor global dos ativos totais da SIC), reportado ao próprio mês.

A Comissão de Depósito anual nominal será calculada mensalmente, no último dia de cada mês do ano a que respeita.

A Comissão de Depósito será paga até ao décimo dia útil do mês seguinte ao termo do respetivo mês, com um valor mínimo de 3.000,00€ no 1.º ano de vigência do contrato e de 6.000,00€ nos anos seguintes.

d) Taxa de supervisão da CMVM

A taxa de supervisão devida à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês, sendo registado na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados. No período em análise esta taxa ascendia a 0,026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

e) Imposto sobre o rendimento

No que diz respeito ao regime fiscal, as sociedades de investimento imobiliário encontram-se sujeitas ao regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

À SIC aplica-se o regime fiscal geral dos fundos de investimento imobiliário fechados



de subscrição pública. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de julho de 2015 e apresenta as seguintes características:

O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando, no entanto, isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissão de gestão;

Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis pelo período definido para cada exercício;

Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;

A SIC está sujeita às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;

Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pela SIC.

f) Outros impostos

A partir da data de constituição da Entidade, incide imposto do selo sobre o seu valor líquido

global apurado à taxa de 0,0125%, conforme a Verba 29.1 "Outros organismos de investimento coletivo" da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), a ser liquidado trimestralmente no final do mês seguinte ao trimestre.

As comissões de gestão e de depósito estão sujeitas a imposto do selo à taxa de 4%, conforme a Verba 17.3.4 da TGIS.

Os bens adquiridos pela entidade encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), assim como ao Adicional ao IMI, às taxas em vigor.



5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Alameda Basilio Teles BN	2 873 162,00	2 873 162,00	0,00
Alameda Basilio Teles BO	1 214 538,00	1 214 538,00	0,00
Paço Velho- Barcelos	11 401 050,00	11 401 050,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás R Art 5	11 019 935,00	11 019 935,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás R Art 6	13 150,00	13 150,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1599	26 280,00	26 280,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1621	27 375,00	27 375,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1623	34 350,00	34 350,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1625	12 045,00	12 045,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1627	49 275,00	49 275,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1629	1 150,00	1 150,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1631	40 515,00	40 515,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 3528	38 325,00	38 325,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 4168	950 100,00	950 100,00	0,00
Total	27 701 250,00 €	27 701 250,00 €	0,00 €

Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	17 000 000,00						17 000 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	0,00			1 218 175,35			-1 218 175,35
Result. acumulado	6 785 143,79				5 254 493,05		1 530 650,74
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	1 389 447,53				1 389 447,53	13 078 749,74	13 078 749,74
Somas	25 174 591,32	0,00	0,00	1 218 175,35	6 643 940,58	13 078 749,74	30 391 225,13
N.º de ações	3 400 000,00						3 400 000,00
Valor por ação	7,4043						8,9386



A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Antes da transformação em SIC foram realizadas distribuições de reservas acumuladas, bem como a distribuição antecipada de resultados no montante de 1.218.175,35eur.

Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de ativos” apresentamos apenas as rubricas com relevância para esta SIC, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.



1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	10 347 642		11 417 770,00		10 648 400,00	11 033 085,00
1.1.2 Não urbanizados	10 347 642		11 417 770,00		10 648 400,00	11 033 085,00
1.1.2.1. Arrendados	10 347 642		11 417 770,00		10 648 400,00	11 033 085,00
Herdade Defesa S. Brás R Art 5	10 335 642	31/10/2023	11 403 770,00	31/10/2023	10 636 100,00	11 019 935,00
Herdade Defesa S. Brás R Art 6	12 000	31/10/2023	14 000,00	31/10/2023	12 300,00	13 150,00
1.4 Construções acabadas	18 787		17 220 730,00		16 115 600,00	16 668 165,00
1.4.1 Arrendadas	10 343		15 938 500,00		15 039 000,00	15 488 750,00
Comércio	10 343		15 938 500,00		15 039 000,00	15 488 750,00
Alameda Basilio Teles BN	1 776	31/10/2023	2 848 324,00	31/10/2023	2 898 000,00	2 873 162,00
Alameda Basilio Teles BO	1 866	31/10/2023	1 294 076,00	31/10/2023	1 135 000,00	1 214 538,00
Paço Velho- Barcelos	6 701	31/10/2023	11 796 100,00	31/10/2023	11 006 000,00	11 401 050,00
1.4.2 Não arrendadas	8 444		1 282 230,00		1 076 600,00	1 179 415,00
Habitação	5 069		1 154 900,00		969 600,00	1 062 250,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1599	497	31/10/2023	28 560,00	31/10/2023	24 000,00	26 280,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1623	250	31/10/2023	37 200,00	31/10/2023	31 500,00	34 350,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1625	405	31/10/2023	13 090,00	31/10/2023	11 000,00	12 045,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1629	48	31/10/2023	1 200,00	31/10/2023	1 100,00	1 150,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 3528	282	31/10/2023	41 650,00	31/10/2023	35 000,00	38 325,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 4168	3 587	31/10/2023	1 033 200,00	31/10/2023	867 000,00	950 100,00
Industrial	3 375		127 330,00		107 000,00	117 165,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1621	800	31/10/2023	29 750,00	31/10/2023	25 000,00	27 375,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1627	1 415	31/10/2023	53 550,00	31/10/2023	45 000,00	49 275,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1631	1 160	31/10/2023	44 030,00	31/10/2023	37 000,00	40 515,00
Total	10 386 429		28 638 500,00		26 764 000,00	27 701 250,00
		Quant.		Cotação		Valor Global
4. Outros Ativos da Carteira						
4.1 Participação em Sociedades Imobiliárias						
Largexterior		60 000		19,0909		1 148 310,00
Total		60 000		19,0909		1 148 310,00
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Líquidez						1 617 698,31
7.1 À vista						1 617 698,31
7.1.2 DOs						1 617 698,31
DO Bankinter						972 789,67
DO BCP						609 908,64
DO Carregosa						35 000,00
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						0,00
8.1 Empréstimos obtidos						0,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						271 888,98
9.1 Valores ativos						
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						7 836,06
9.1.4. Renda em dívida						264 052,92
9.1.5. Outros						347 922,15
9.2. Valores passivos						
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						264 337,25
9.2.6. Outros						83 584,90
Total						1 541 665,14
B - Valor Líquido Global da SIC						30 391 225,14



No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “D – Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A
Em circulação	3 400 000,00	3 400 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

A SIC possui títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2023 referente à participação de 100% na Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Largexterior	1 122 419,02	25 890,98		1 148 310,00
Total	1 122 419,02	25 890,98	0,00	1 148 310,00

Nota 6

- 1) O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 2) O valor da ação da FOZMASSIMO é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da FOZMASSIMO pelo número de ações em circulação.
- 3) Os momentos relevantes para efeitos de valorização dos ativos que integram a FOZMASSIMO, são os seguintes:
 - i) Para efeitos de divulgação, o valor das ações será determinado mensalmente com referência ao último dia de cada mês, sendo na sequência divulgado no sistema de informação da CMVM;
 - ii) Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.
- 4) A avaliação dos imóveis será realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:
 - i) Com uma periodicidade mínima de 12 meses;



- ii) 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;
 - iii) Sempre que ocorram, na perceção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis;
 - iv) 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;
 - v) Previamente às operações de fusão e cisão a que a FOZMASSIMO possa eventualmente ser sujeita, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o seu património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - vi) Previamente à liquidação em espécie da FOZMASSIMO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- 5) Os projetos de construção da FOZMASSIMO são avaliados:
- i) Previamente ao início do projeto;
 - ii) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - iii) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
- 6) Além da avaliação obrigatória nos termos suprarreferidos, os projetos de construção devem ser (re)avaliados de acordo com um critério material relativo à evolução do Projeto, sempre que se tenha verificado, face à última medição relevante, uma alteração significativa do valor do imóvel.
- 7) Entidade Gestora promoverá uma reavaliação extraordinária do projeto de construção sempre que ocorram outras circunstâncias que, do ponto de vista dos interesses em presença e à luz de um princípio de atualidade da informação prestada aos Acionistas, reclamem uma reavaliação imediata, de modo a refletir na sua carteira o valor verdadeiro e atual do Projeto.
- 8) Para efeitos de avaliação dos projetos de construção, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.



- 9) O conceito de “custo inicial estimado” do Projeto cobre apenas os custos atinentes aos orçamentos específicos de cada empreitada de construção, tal como apresentados pelos construtores e/ou empreiteiros e previstos nos contratos de empreitada celebrados com a FOZMASSIMO.
- 10) O custo estimado do Projeto é o custo inicial estimado, sendo irrelevantes as alterações introduzidas a esse valor durante da execução do Projeto para efeitos de cálculo da percentagem de 20% prevista nos pontos anteriores.
- 11) A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido nos pontos anteriores.
- 12) Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.
- 13) Os projetos de construção podem ser desenvolvidos em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no setor imobiliário, cuja relação será regida por contrato escrito, o qual acautelará os melhores interesses da FOZMASSIMO e dos respetivos Acionistas.
- 14) A Entidade Gestora da FOZMASSIMO exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a FOZMASSIMO não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra;
- 15) Os imóveis acabados são valorizados na média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, ressalvado o disposto nas seguintes alíneas.
- 16) Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Neste caso, 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.
- 17) Em derrogação do disposto na alínea supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o



património da FOZMASSIMO e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nas alíneas anteriores.

- 18) Os imóveis adquiridos pela FOZMASSIMO em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no seu ativo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- 19) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da FOZMASSIMO, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da FOZMASSIMO. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na Lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- 20) Os imóveis prometidos vender pela FOZMASSIMO são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
- i) O OIC:
 - Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - Transfira a posse para o promitente adquirente;
 - ii) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
 - iii) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- 21) As participações sociais em sociedades imobiliárias e em sociedades de investimento coletivo e as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário serão avaliadas de acordo com os critérios fixados na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM, sendo as participações negociadas em mercado regulamentado avaliadas ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. As participações em organismos de investimento alternativo imobiliário, unidades de participação ou ações não negociadas em mercado regulamentado serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela

respetiva entidade responsável pela gestão, nos termos previstos na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM.

Nota 7

A liquidez da SIC, em 31 de dezembro de 2023, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	211 938,39	17 730 685,12	16 324 925,20	1 617 698,31
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00		0,00	0,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	211 938,39	17 730 685,12	16 324 925,20	1 617 698,31

Nota 8

A SIC a 31 de dezembro de 2023 apresenta relativamente às rubricas de devedores os seguintes registos:

Contas/entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Continente	7 836,06		7 836,06
Direitos RPB		111 297,59	111 297,59
João Carlos Serrano		1 009,12	1 009,12
Total	7 836,06	112 306,71	120 142,77

Os direitos do regime de pagamento base (RPB) é um regime de apoio aos agricultores e este está valorizado no balanço ao seu valor de compra.

Nota 9

No dia 30/11/2023, a sociedade Fozmassimo – Sociedade Imobiliária, S.A. foi transformada em “FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A”.

Esta transformação teve impacto nas políticas contabilísticas da entidade.



As demonstrações financeiras não apresentam comparativos de 2022 visto que a atividade da SIC teve início em novembro de 2023 e a sociedade que lhe deu origem regia-se por regras contábilísticas e fiscais substancialmente diferentes, assim distorcendo a comparabilidade.

Nota 10

A SIC a 31 de dezembro de 2023 não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

Nota 11

A SIC não constituiu provisões durante o ano de 2023.

Nota 12

A SIC não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC.

Nota 13

A SIC a 31 de dezembro de 2023 não tem responsabilidades com e de terceiros.

Nota 14

Durante o ano de 2023 a SIC teve os seguintes encargos:

Encargos	Valor	% do VLG
Comissão de gestão	39 096,50	0,13%
Comissão de depósito	2 013,93	0,01%
Taxa de supervisão	1 578,52	0,01%
Custos com auditoria	4 305,00	0,01%
Custos com avaliação	5 660,05	0,02%
	52 654,00	0,17%

Nota 15

Na rubrica de “Outros custos e perdas eventuais” estão relevados os custos contabilizados antes da transformação relacionados com as amortizações do exercício e outros custos e perdas de financiamento.

Na rubrica de “Outros proveitos e ganhos eventuais” estão relacionados essencialmente com proveitos contabilizados anteriormente à transformação relativos ao ajustamento do MEP da participação na Largexterior.

Nota 16

Conforme previsto no n.º 1 do artigo 93.º do RGA, apresentamos informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2023:

2023	Remunerações variáveis	Remunerações fixas
Órgãos Sociais	0,00	176 500,00
Colaboradores	0,00	130 960,96

Nota 17

Não existem factos relevantes ocorridos entre 31 de dezembro de 2023 e a data em que as demonstrações financeiras da Entidade foram aprovadas.



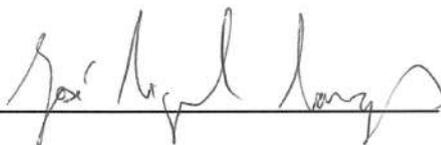
Porto, 19 de fevereiro de 2024

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

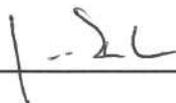
O Conselho de Administração



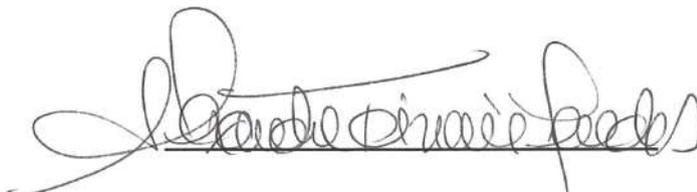
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da FOZMASSIMO - SIC Imobiliário Fechado, S.A. ("OIC"), gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., "entidade gestora", que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 30.786.859 euros e um total de capital do OIC de 30.391.225 euros, incluindo um resultado líquido de 13.078.750 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da FOZMASSIMO - SIC Imobiliário Fechado, S.A., gerido pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Outras matérias

A FOZMASSIMO - SIC Imobiliário Fechado, S.A. iniciou a atividade como SIC em 30 de novembro de 2023 na sequência do processo de transformação da sociedade anteriormente designada de FOZMASSIMO – Sociedade Imobiliária, S.A. em organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo. Conforme referido na nota 9 do Anexo, não são apresentados os valores comparativos com referência a 31 de dezembro de 2022 uma vez que o OIC foi constituído em 30 de novembro de 2023 tendo a sociedade que lhe deu origem utilizado um referencial contabilístico diferente. De referir igualmente que as demonstrações financeiras da sociedade FOZMASSIMO – Sociedade Imobiliária, S.A. com referência a 31 de dezembro de 2022 foram objeto de exame por parte de outro revisor oficial de contas que emitiu a respetiva Certificação Legal das Contas datada de 29 de maio de 2023 sem reservas e sem ênfases.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora 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, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

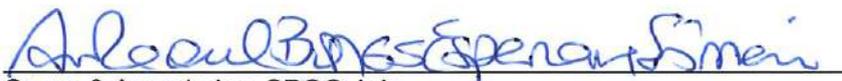
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 28 de fevereiro de 2024



Crowe & Associados, SROC, Lda.
Representada por Ana Raquel Borges L. Esperança Sismeiro, ROC
Registo na OROC n.º 1126
Registo na CMVM n.º 20160738