



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
SAUDEINVESTE

RELATÓRIO E CONTAS
2022





RELATÓRIO DE GESTÃO

ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

A economia mundial denotou um abrandamento no decurso do ano de 2022, ao ser condicionada pelos efeitos da perda de poder de compra advinda da inflação elevada e persistente, do aperto das condições financeiras, do conflito militar na Ucrânia e da moderação económica da China. Com efeito, o Fundo Monetário Internacional (FMI), nas perspetivas publicadas em outubro de 2022, estimou que, após ter crescido 6,0% em 2021, o PIB real global terá evidenciado um crescimento de 3,2% em 2022. A desaceleração terá sido transversal tanto ao agregado de países desenvolvidos, de 5,2% em 2021 para 2,4% em 2022, bem como ao de emergentes, de 6,6% em 2021 para 3,7% em 2022. No que concerne à evolução de preços, a inflação acentuou a trajetória ascendente, tendo atingido os valores mais elevados de cerca de quatro décadas. Este comportamento adveio da retoma robusta da procura após a pandemia COVID-19, que não foi acompanhada pela oferta, e do impacto da valorização dos preços das matérias-primas, em especial da energia e de bens alimentares, impulsionada pela invasão da Ucrânia pela Rússia.

Indicadores Económicos

Valores em %

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Global	6,0	3,2	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	5,7	1,6	4,7	8,1	5,4	3,7
União Europeia ^(a)	5,4	3,3	2,9	9,3	7,0	6,2
Área Euro	5,3	3,2	2,6	8,5	7,7	6,8
Alemanha	2,6	1,6	3,2	8,8	3,6	3,1
França	6,8	2,6	2,1	5,8	7,9	7,7
Espanha	5,5	4,5	3,0	8,5	14,8	12,7
Itália	6,7	3,8	1,9	8,7	9,5	8,3
Reino Unido	7,4	3,6	2,6	9,1	4,5	3,8
Japão	1,7	1,7	-0,2	2,0	2,8	2,6
Rússia	4,7	-3,4	6,7	13,8	n.d.	n.d.
China	8,1	3,2	0,9	2,2	n.d.	n.d.
Índia	8,7	6,8	5,5	6,9	n.d.	n.d.
Brasil	4,6	2,8	8,3	9,4	n.d.	n.d.

Nota: (a) valores da União Europeia, Área Euro e respetivos Estados-Membros são retirados da Comissão Europeia; n.d. não disponível; os dados da inflação correspondem à taxa de variação média anual e os da taxa de desemprego à média anual.

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2022; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2022.

Especificamente, as projeções de outubro da supracitada instituição assinalavam que a atividade económica dos EUA, após um crescimento de 5,7% em 2021, terá moderado para 1,6% em 2022. Esta dinâmica adveio, em particular, da queda do rendimento real disponível e do aumento dos custos de financiamento que afetaram o consumo e o investimento. Relativamente ao mercado de trabalho, foi observada a manutenção de condições de solidez. Para o conjunto do ano, o FMI estimava uma descida da média anual da taxa de desemprego de 5,4% em 2021 para 3,7% em 2022. Neste âmbito, de acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*, a taxa de desemprego permaneceu em níveis historicamente baixos, ao ter passado de 3,9%, em dezembro de 2021 para 3,5% em dezembro de 2022,



associada a uma criação líquida de 4,5 milhões de postos de trabalho no mesmo período. Por seu lado, as métricas de preços de referência denotaram um aumento significativo, com a variação homóloga do índice de preços no consumidor (IPC) a subir de 7,0% em dezembro de 2021, para o máximo desde novembro de 1981, de 9,1% em junho, e encetando posteriormente uma trajetória de desaceleração para 7,1%, em novembro de 2022, de acordo com o *Bureau of Labor Statistics*. No cômputo do ano, o FMI projetava uma inflação média de 8,1% em 2022. Perante este contexto, a Reserva Federal norte-americana (*Fed*) procedeu ao endurecimento da política monetária mais veloz de cerca de quatro décadas, ao ter incrementado, no acumulado do ano, as taxas diretoras em 4,25 pontos percentuais e iniciado a redução do programa de compra de ativos, através do não reinvestimento dos títulos vencidos em balanço.

Na **Área Euro**, as perspetivas de outono da Comissão Europeia (CE) indicavam um abrandamento do crescimento do PIB real de 5,3% em 2021 para 3,2% em 2022. A região encontrava-se entre as economias mais expostas às consequências económicas da guerra na Ucrânia, devido à proximidade geográfica e à elevada dependência energética. Contudo, no mercado de trabalho, foi registada uma evolução favorável, com a taxa de desemprego a diminuir de 7,0%, em dezembro de 2021, para 6,5%, em novembro de 2022, o mínimo histórico, de acordo com o *Eurostat*. As perspetivas da CE apontavam para uma diminuição de 7,7% em 2021 para 6,8% em 2022. Relativamente à inflação, observou-se um aumento significativo, ao ter acelerado de uma variação homóloga de 5,0% em dezembro de 2021 para o máximo da série de 10,6% em outubro, embora desacelerando para 9,2% em dezembro de 2022, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. Neste enquadramento, o Banco Central Europeu (BCE) também iniciou o processo de normalização da política monetária, através da subida das taxas de referência em 2,5 pontos percentuais e do anúncio do não reinvestimento de títulos que atingem a maturidade, adquiridos ao abrigo do programa de compra de ativos *APP* (*Asset Purchase Programme*), a partir de março de 2023.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2021	2022	2021	2022
PIB real	5,4	3,3	5,3	3,2
Consumo privado	4,1	3,7	3,8	3,7
Consumo público	4,1	1,3	4,3	1,4
Formação Bruta de Capital Fixo	3,6	3,0	3,6	2,8
Exportações	10,5	6,3	10,6	6,6
Importações	9,0	6,7	8,4	6,8
Inflação	2,9	9,3	2,6	8,5
Taxa de desemprego (em %)	7,0	6,2	7,7	6,8
Saldo orçamental (em % do PIB)	-4,6	-3,4	-5,1	-3,5

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2022.

Para a **economia portuguesa**, as perspetivas de outono da CE estimavam um crescimento económico de 6,6% em 2022, após 5,5% em 2021. Este desempenho, no ano de 2022, traduziu a recuperação acentuada da atividade após a crise pandémica. No que respeita ao mercado de trabalho, foi observada uma subida modesta da taxa de desemprego de 5,8% em dezembro de 2021 para 6,1% em outubro de 2022, segundo o Instituto Nacional de Estatística. Para o agregado do ano, a Comissão Europeia projetava uma redução do mesmo indicador de 6,6% em 2021 para 5,9% em 2022. No que concerne à



inflação, foi observada uma aceleração da variação homóloga da métrica harmonizada divulgada pelo *Eurostat*, ao ter passado, de 2,8%, em dezembro de 2021, para 9,8%, em dezembro de 2022. A CE projetava um incremento da inflação média anual de 0,9%, em 2021, para 8,0%, em 2022.

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2020	2021	2022
PIB real	-8,3	5,5	6,6
Consumo privado	-7,0	4,7	5,4
Consumo público	0,3	4,6	1,8
Formação Bruta de Capital Fixo	-2,2	8,7	4,0
Exportações	-18,6	13,5	16,6
Importações	-11,8	13,3	10,9
Inflação	-0,1	0,9	8,0
Taxa de desemprego (em %)	7,0	6,6	5,9
Saldo orçamental (em % do PIB)	-5,8	-2,9	-1,9
Dívida Pública (em % do PIB)	135	126	116

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2022.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

No enquadramento macroeconómico os receios de recessão manifestados ao longo do ano ainda permanecem, com crescentes dúvidas relativamente à sua profundidade. As atuações dos bancos centrais, que originaram subidas das taxas de juro, tiveram como objetivos controlar as tensões inflacionistas que persistiram nos mercados e a retração do consumo. Os riscos geopolíticos, que persistiram no tempo num contexto mais prolongado do que o esperado inicialmente, mantiveram a mesma persistência ao longo do ano de 2022, originando uma elevada volatilidade nos mercados financeiros em todas as classes de ativos. A conjugação de todos estes temas projetaram potenciais impactos no mercado imobiliário, com os custos de construção a aumentarem, bem como o custo da dívida associado às subidas das taxas de juro. Esta instabilidade macroeconómica refletiu-se no aumento das restrições de crédito por parte do setor bancário, impactando negativamente no rendimento disponível das famílias e provocando resultados menos positivos nos lucros futuros das empresas. Num eventual cenário de recessão, o mercado imobiliário será tão mais resiliente quanto maior forem os prazos de arrendamento e exposição a Clientes com qualidade creditícia.

Apesar da componente de rendimento dos imóveis ter apresentado uma estabilidade ao longo do ano, as rendas se encontrarem indexadas à inflação, características idiossincráticas do imobiliário, favorecendo a procura de ativos imobiliários, os riscos atrás referidos potenciam desvalorizações na componente do capital e, conseqüentemente, poderão originar desvalorizações dos imóveis no curto/médio prazo.

Apesar dos fatores adversos referidos, o mercado imobiliário português apresentou-se resiliente, já que, sem prejuízo de um moderado incremento das yields em alguns segmentos, nomeadamente no final do ano, os níveis absolutos permanecem em níveis baixos, especialmente em localizações prime.

Adicionalmente, o elevado número de negócios concretizados evidencia que Portugal continua a ser beneficiado por investidores internacionais, o que contribuiu para a performance registada.



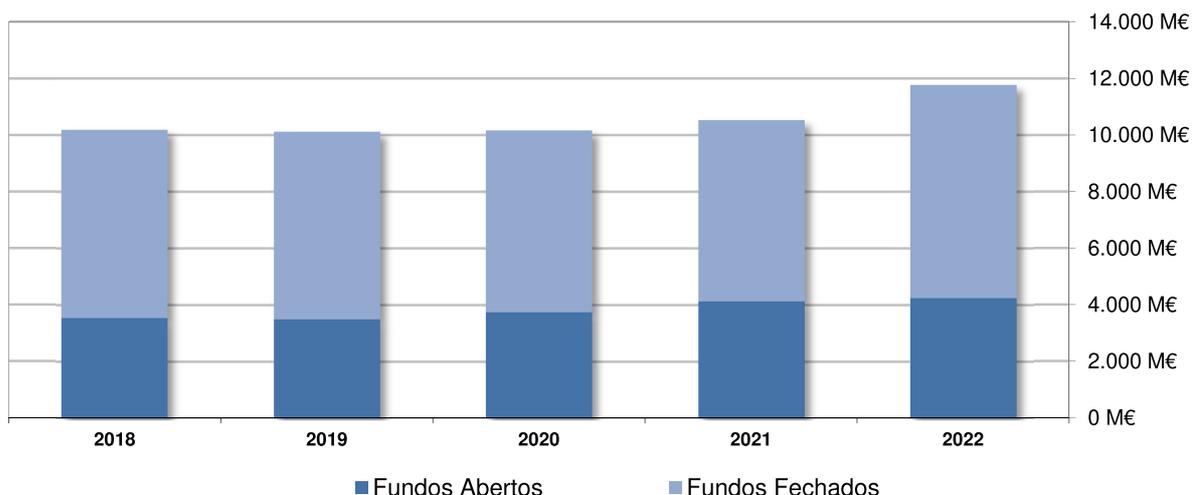
O volume de investimento em 2022 permaneceu em níveis elevados, evidenciando operações de elevado montante no setor industrial e logística. Este setor continuou a apresentar uma performance positiva em 2022, contribuindo para este facto a escassez da oferta.

A procura no setor de escritórios em 2022 apresentou um comportamento positivo, apesar do ligeiro alargamento de *spreads* que ocorreu no final do ano.

Os critérios de sustentabilidade são cada vez mais valorizados pelos investidores. Os benefícios associados a edifícios sustentáveis, como por exemplo custos operacionais mais reduzidos, melhoria do conforto, saúde e produtividade, contribuem para a valorização e atratividade comercial dos imóveis. De acordo com estudos efetuados em mercado, existe um acréscimo de rendimento para edifícios certificados, independentemente do ano de construção. O número de imóveis com certificações continua a aumentar em toda a Europa, sendo mais rapidamente ocupados em detrimento de outros não certificados, apresentando em média, dependendo da sua localização, área e histórico de renovação, um prémio em termos de rendimento.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2022, o montante dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 11.762,6 milhões de euros, o que traduz um crescimento de 1.241 M€, ou seja de 11,8%, em relação ao final de 2021.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

Analisando o ano de 2022, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77,8% em construções acabadas, 11,2% em terrenos e 10,6% em projetos de construção. Numa análise por segmento de atividade, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no setor dos serviços (39%) e do comércio (26%).

No final do ano, existiam 211 fundos imobiliários em atividade, mais 18 do que no fim do ano 2021. As dez maiores gestoras concentravam 61,5% do mercado, destacando-se a Square AM com uma quota de 12,3%, a Interfundos com uma quota de 8,9% e a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 7,7%.



ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado SAUDEINVESTE iniciou a sua atividade em 10 de dezembro de 2002, com um capital social inicial de 32.500.000 euros e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos.

O Fundo tem como principal objectivo alcançar uma valorização crescente do capital investido, numa perspetiva de médio e longo prazo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários, e em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez. O património do Fundo é investido na aquisição de imóveis destinados a unidades hospitalares e a residencias assistidas com cuidados continuados.

Estratégia

Ao longo do ano de 2022, a atividade do Fundo centrou-se na gestão da carteira de arrendamentos. De registar a cessão da posição contratual no contrato de arrendamento referente ao imóvel denominado por “Hospital de Lagos”.

No dia 9 de junho de 2022, a Assembleia de Participantes deliberou a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dez anos.

Em Assembleia de Participantes de 29 de julho de 2022 foi deliberada a substituição da entidade responsável pela gestão do Fundo, tendo naquele mês procedido à Distribuição de Rendimentos no valor de 4 M€.

Para além das atividades supra mencionadas, em 2022 o Fundo efetuou amortizações trimestrais de 0,34 M€/trimestre, no valor total de 1,362 €, à Caixa Geral de Depósitos, terminando o ano de 2022 com um passivo bancário de 1,362 M€.

Para 2023, prevê-se que a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização da carteira imobiliária do Fundo, não perdendo de vista a iminente consumação da alteração de sociedade gestora e as tarefas inerentes ao processo de transferência. Avaliação do desempenho

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 152.869.200 euros e um valor líquido global de 156.831.889 euros. Os Proveitos totalizaram 13.002.220 euros, sendo 10.995.648 euros de Rendas, e os Custos, por seu lado, ascenderam a 2.210.718 euros. O Resultado Líquido do Exercício foi de 10.791.502 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade anual de 7,28%.

Rendibilidades

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rendibilidade	- 3,37 %	- 3,10 %	10,23 %	5,64 %	9,97 %	12,82 %	8,07 %	8,32 %	7,01 %	5,87 %	7,26 %

As rendibilidades e as classes de risco foram calculadas com base em dados de 12 meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função da classe de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo).



Dados Históricos

Ano	Nº de Unidades de Participação	Valor unitário	Valor do Fundo
2017	82.767	1.624,5905 €	134.462.481,19 €
2018	82.767	1.755,7050 €	145.314.432,62 €
2019	82.767	1.901,7168 €	157.399.397,29 €
2020	82.767	2.035,3253 €	168.457.771,11 €
2021	82.767	1.812,8044 €	150.040.384,06 €
2022	82.767	1.894,8601 €	156.831.889,06 €

Valores em euros

Custos e Proveitos	2019	2020	2021	2022
Proveitos	14.120.715	13.888.119	12.216.332	13.002.220
Custos	2.035.751	2.829.745	2.633.725	2.210.718
Resultado Líquido	12.084.965	11.058.374	9.582.606	10.791.502

Comissões e Taxas	2019	2020	2021	2022
Comissão de Gestão	546.280	589.395	600.596	555.796
Comissão de Depósito	78.767	84.301	75.085	78.483
Taxa de Supervisão	47.315	51.049	52.020	48.139
Custos de Auditoria	6.765	6.765	7.995	6.765

Avaliação dos ativos imobiliários

Os imóveis que compõem os ativos imobiliários são registados inicialmente de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. A valorização posterior de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada com uma periodicidade mínima de 12 meses, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação. Os peritos avaliadores dos imóveis utilizam pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento. Nas suas avaliações, os peritos avaliadores têm em conta os pressupostos que acham mais adequados tendo em conta os métodos utilizados e os imóveis a avaliar.

Lisboa, 6 de fevereiro de 2023

Assinado por: **PAULA CRISTINA CÂNDIDO GEADA**
Num. de Identificação: 08866338
Data: 2023.02.14 08:46:46+00'00'



Assinado por: **José Pedro Gomes Rodrigues**
Num. de Identificação: 08684675
Data: 2023.02.10 12:10:10+00'00'
Certificado por: **SCAP**.
Atributos certificados: **Administrador de CAIXA GESTÃO DE ATIVOS, SGOIC, S.A..**



Assinado por: **Ana Cristina do Vale Brízido**
Num. de Identificação: 10758603
Data: 2023.02.10 19:15:56+00'00'
Certificado por: **SCAP**.
Atributos certificados: **Administrador de CAIXA GESTÃO DE ATIVOS, SGOIC, S.A..**





DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS


BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO								PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2022			2021		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2022	2021
ATIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos		-	-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	82.767.000	82.767.000
32	Construções	1 e 3	149.969.099	4.788.385	-1.888.284	152.869.200	151.539.378	62	Variações Patrimoniais	2	1.730.034	1.730.034
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	65.543.350	83.960.737
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-3.999.997	-27.999.993
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	10.791.502	9.582.606
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		149.969.099	4.788.385	-1.888.284	152.869.200	151.539.378		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		156.831.889	150.040.384
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
OBRIGAÇÕES:								PROVISÕES ACUMULADAS				
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
13+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		-	-
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-					
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-					
CONTAS DE TERCEIROS								CONTAS DE TERCEIROS				
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	14	-	-	-	-	15.409	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
113+....+419	Outras Contas de Devedores	14	-	-	-	-	14.220	423	Comissões e outros encargos a Pagar	15	4.058	3.879
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		-	-	-	-	29.629	424+....+429	Outras Contas de Credores	15	-	11.976
DISPONIBILIDADES								EMPRÉSTIMOS E ENCARGOS A PAGAR				
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	6.913.499	-	-	6.913.499	2.525.582	432	Empréstimos Não Titulados	10 e 15	1.362.500	2.725.000
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1.366.558	2.740.855
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		6.913.499	-	-	6.913.499	2.525.582					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	16	404.748	396.640
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	16	1.179.504	914.917
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	16	-	1.793
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		-	-	-	-	-		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		1.584.252	1.313.350
	TOTAL DO ATIVO		156.882.598	4.788.385	-1.888.284	159.782.699	154.094.589		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		159.782.699	154.094.589
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				82.767	82.767		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	1.894,8601	1.812,8044

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


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2022	2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2022	2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes	17	68.605	214.708	812	Da Carteira de Títulos e Participações	-	-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes	-	-	-
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	819	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	-
723	Em Ativos Imobiliários		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	-	-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	19	766.637	933.473	828	De outras operações correntes	-	-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	-
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações	-	-	-
733	Em Ativos Imobiliários	18	512.542	231.116	833	Em Ativos Imobiliários	18	1.842.364	709.219
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes	-	-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	-
IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber		162.416	-
7412+7422	Impostos indiretos	12	343.348	323.999	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		10.995.648	11.500.938
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber		162.416	-	87			-	-
752	Provisões para Encargos		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	20	356.714	928.481				<u>13.000.428</u>	<u>12.210.157</u>
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		457	143	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
			<u>2.210.719</u>	<u>2.631.920</u>	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					882	Ganhos Extraordinários		1.793	-
781	Valores Incobráveis		-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	6.174
782	Perdas extraordinárias		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	1.805				<u>1.793</u>	<u>6.174</u>
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)					RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)				
			<u>-</u>	<u>1.805</u>	66			-	-
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		<u>10.791.502</u>	<u>9.582.606</u>	TOTAL				
TOTAL								<u>13.002.221</u>	<u>12.216.331</u>
			<u>13.002.221</u>	<u>12.216.331</u>	Resultados da Carteira de Títulos				
Resultados da Carteira de Títulos								1.793	4.369
Resultados de Ativos Imobiliários								10.791.502	9.582.606
Resultados das Operações Extrapatrimoniais								10.791.502	9.582.606
Resultados Correntes									
			10.789.709	9.578.237					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2022	2021
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	3.999.997	27.999.993
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-3.999.997	-27.999.993
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de ativos imobiliários	-	13.085.325
Rendimentos de ativos imobiliários	11.273.851	11.409.548
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	14.220	-
	11.288.071	-
24.494.873		
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	357.672	912.832
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	-
	357.672	-
912.832		
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	10.930.399	23.582.041
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Reembolsos de Impostos e taxas	-	5.899
Empréstimo	-	-
Outros recebimentos correntes	-	-
	-	5.899
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	553.757	606.126
Comissão de depósito	75.085	84.301
Impostos e taxas	395.167	427.651
Empréstimo	1.362.500	10.112.500
Juros de disponibilidades e Empréstimos	65.932	248.834
Outros pagamentos correntes	91.836	207.218
	2.544.277	11.686.630
Fluxo das operações de gestão corrente	-2.544.277	-11.680.731
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	1.792	-
Outros recebimentos de operações eventuais	-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	1.792
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	1.805
	-	1.805
Fluxo das operações eventuais	1.792	-1.805
Saldo dos fluxos monetários do período	4.387.917	-16.100.488
Disponibilidades no início do período	2.525.582	18.626.070
Disponibilidades no fim do período	6.913.499	2.525.582



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste (adiante designado por Fundo) foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 8 de novembro de 2002, tendo iniciado a sua atividade em 10 de dezembro de 2002. O Fundo foi constituído por um período de duração inicial de 10 anos, prorrogável por igual período de tempo, uma ou mais vezes, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 7 de dezembro de 2012 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 10 dezembro de 2012, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 7 de dezembro de 2012.

Em 29 de junho de 2022 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 10 dezembro de 2022, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 9 de junho de 2022.

Desde 1 de julho de 2020 que o Fundo é administrado, gerido e representado pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. (sociedade incorporante da FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), adiante designada por Sociedade Gestora. Anteriormente, entre 1 de outubro de 2018 e 30 de junho de 2020, o Fundo foi gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.. As funções de entidade depositária (depositário) são asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Bases de apresentação

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

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do Fundo de investimento.

Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

Pelo exercício da sua atividade, a entidade responsável pela gestão cobra uma comissão de gestão anualizada de 0,36%, cobrada mensalmente (a que corresponde uma comissão mensal de 0,03%)



e incidindo sobre o valor líquido global do Fundo no final do mês. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

O Depositário cobra anualmente uma comissão de depósito, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,05%, calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo no final de cada ano, com o valor mínimo anual de 2.500€. A comissão é paga até ao final de janeiro do ano seguinte àquele a que respeita. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

c) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Esta taxa ascende a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão.

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, sendo valorizados em conformidade com as regras estipuladas na Nota 6 do presente Anexo.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários –” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

e) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

f) Unidades de participação

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

g) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo. A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de



rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados. A periodicidade da distribuição de rendimentos é semestral.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-12-2022				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Clínica Boavista	10.980.781	-1.302.081	9.678.700	9.678.700	-
Hospital Boavista	50.733.504	1.878.196	52.611.700	52.611.700	-
Hospital de Albufeira	7.061.043	-522.393	6.538.650	6.538.650	-
Hospital de Lagos	6.811.060	-63.810	6.747.250	6.747.250	-
Hospital Lusiadas	74.382.711	2.910.189	77.292.900	77.292.900	-
	<u>149.969.099</u>	<u>2.900.101</u>	<u>152.869.200</u>	<u>152.869.200</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de 2.900.101 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, com exceção dos imóveis adquiridos há menos de 12 meses, que se encontram registados ao custo de aquisição.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor de balanço das construções acabadas, não incluía frações/imóveis não arrendados.

No exercício de 2022 não ocorreram nem aquisições, nem alienações de imóveis.

2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e com valor nominal de 1.000 euros, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2022, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2021	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2022
Valor base	82.767.000	-	-	-	82.767.000
Variações patrimoniais	1.730.034	-	-	-	1.730.034
Resultados transitados	83.960.737	-	-18.417.387	-	65.543.350
Resultados distribuídos	-27.999.993	-3.999.997	27.999.993	-	-3.999.997
Resultado líquido do exercício	9.582.606	-	-9.582.606	10.791.502	10.791.502
	<u>150.040.384</u>	<u>-3.999.997</u>	<u>-</u>	<u>10.791.502</u>	<u>156.831.889</u>
Número de unidades de participação	<u>82.767</u>				<u>82.767</u>
Valor da unidade de participação	<u>1.812,8044</u>				<u>1.894,8601</u>



b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

- i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
- ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse 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.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.



7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2022 foi o seguinte:

	31-12-2021	Aumentos	Reduções	31-12-2022
Depósitos à ordem	2.525.582			6.913.499
	<u>2.525.582</u>	-	-	<u>6.913.499</u>

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS

A 31 de dezembro de 2022, o fundo apresentava as seguintes dívidas cobertas por garantias reais prestadas:

Rubrica do Balanço	Valor	Garantias Prestadas	Valor
		Natureza	
Empréstimos não titulados CGD - 9015.008666.991	1.362.500	Hipoteca sobre imóveis	22.964.600
	<u>1.362.500</u>		<u>22.964.600</u>

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, em como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.



12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2022 e 2021 foram os seguintes:

	31-12-2022	31-12-2021
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	237.737	210.609
Imposto do Selo (Verba 29)	77.140	83.363
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	22.232	24.024
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	3.139	3.003
Imposto do Selo sobre Garantia Bancária	3.000	3.000
Imposto selo - Arrendamento (verba 2)	100	-
	<u>343.348</u>	<u>323.999</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2022	31-12-2021
Opções sobre imóveis		
Hospital Lusiadas	77.292.900	76.367.550
Hospital Boavista	52.611.700	52.551.689
Clínica Boavista	9.678.700	9.615.225
Hospital de Albufeira	6.538.650	6.466.586
	<u>146.121.950</u>	<u>145.001.050</u>
Valores cedidos em garantia		
Clínica Boavista	9.678.700	9.615.225
Hospital de Lagos	6.747.250	6.538.329
Hospital de Albufeira	6.538.650	6.466.586
Hospital Lusiadas	3.181.923	3.893.815
	<u>26.146.523</u>	<u>26.513.955</u>
Valores recebidos em garantia		
Hospital de Lagos	-	509.344
Hospital Boavista	33.301	29.552
	<u>33.301</u>	<u>538.896</u>
	<u>172.301.774</u>	<u>172.053.901</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Devedores por rendas vencidas	-	15.409
Outras contas de devedores		
Invescon	-	14.220
	<u>-</u>	<u>29.629</u>

15. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	4.058	3.879
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	-	11.976
Empréstimos não titulados	1.362.500	2.725.000
	<u>1.366.558</u>	<u>2.740.855</u>

Em 20 de dezembro de 2017, o Fundo contratou um financiamento junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A., de médio e longo prazo a seis anos no montante global de 21.450.000 euros. O referido financiamento vence juros à taxa Euribor a 12 meses acrescida de um spread de 2,75%. Em 2022, o fundo liquidou uma parte do empréstimo, no valor total de 1.362.500 euros.

Para garantia real do financiamento o Fundo constituiu hipotecas sobre os imóveis, conforme detalhado na Nota 10.

**16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS**

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	2.533	2.498
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Depósito	81.623	78.088
Comissão de Gestão	48.973	46.853
Imposto do Selo (Verba 29)	19.604	18.755
Taxa de supervisão	4.078	3.901
Outros custos a pagar		
IMI	238.257	238.776
Auditoria	3.383	3.383
Taxa de majoração CMVM	6.297	4.386
	<u>404.748</u>	<u>396.640</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	918.852	914.917
Cauções	260.652	-
	<u>1.179.504</u>	<u>914.917</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	-	1.793
	<u>-</u>	<u>1.793</u>
	<u>1.584.252</u>	<u>1.313.350</u>

17. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 esta rubrica diz respeito com juros de empréstimos obtidos junto da Caixa Geral de Depósitos, SA.

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	1.842.364	431.494
Ganhos na alienação de construções	-	277.725
	<u>1.842.364</u>	<u>709.219</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-512.542	-231.116
	<u>-512.542</u>	<u>-231.116</u>
	<u>1.329.822</u>	<u>478.103</u>

19. COMISSÕES



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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	555.796	600.596
Comissão de depositário	78.483	75.085
Taxa de supervisão	48.139	52.020
Comissão de garantia	52.080	48.799
Outras	32.139	156.973
	<u>766.637</u>	<u>933.473</u>

20. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Reparações	131.015	19.059
Seguros	96.325	88.710
Coordenação, Gestão, Fiscalização	34.502	34.164
Custas Processuais	30.612	-
Avaliação Ativos Imobiliários - reavaliações	28.905	15.129
Honorários	21.151	35.345
Auditoria	6.765	7.995
Despesas de Condomínio	5.825	-
Taxas e Licenças	870	55
Registos e Notariado	744	4.452
Conservação	-	654.606
Estudos e Projetos	-	68.474
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Imóveis em Estudo	-	492
	<u>356.714</u>	<u>928.481</u>

21. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2022 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A.:

	31-12-2022	31-12-2021
Remunerações fixas		
Orgãos de gestão	357.660	346.146
Colaboradores	5.036.635	4.944.574
	<u>5.394.294</u>	<u>5.290.720</u>
Remunerações variáveis		
Orgãos de gestão	107.500	84.500
Colaboradores	776.900	321.948
	<u>884.400</u>	<u>406.448</u>
Nº de Colaboradores remunerados:		
Orgãos de gestão	4	4
Colaboradores	107	110
	<u>111</u>	<u>114</u>

O número de colaboradores não inclui os colaboradores cedidos por outras empresas do Grupo, cujos respetivos gastos se encontram registados na rubrica "Outros encargos administrativos".



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste** (o “OIC”), gerido pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 159 782 699 euros e um total de capital do OIC de 156 831 889 euros, incluindo um resultado líquido de 10 791 502 euros), a demonstração de resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

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

Bases para a opinião

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

- (i) 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 os fundos de investimento imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- (iii) 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;
- (iv) 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;

- (v) 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;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;

- (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 15 de fevereiro de 2023



António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC n.º 949, inscrita na CMVM sob o n.º 20160566)
em representação de BDO & Associados - SROC