



Asset Management

# Relatório & Contas

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

# SAUDEINVESTE

Código CMVM nº 0637

20  
23

h  
h  
p  
A  
S  
P

## Índice

<b>Relatório de Gestão</b> .....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Mercado de fundos de investimento europeu.....	12
3. Enquadramento do mercado de fundos de investimento imobiliário.....	13
4. Caracterização do Fundo Saudeinveste.....	15
5. Atividade do Fundo em 2023.....	17
6. Perspetivas para 2024.....	17
<b>Demonstrações Financeiras</b> .....	19
Balanço.....	20
Demonstração dos Resultados.....	22
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	24
<b>Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023</b> .....	26
<b>Relatório de Auditoria</b> .....	42





Asset Management

# Relatório de Gestão

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and a signature.

Handwritten blue ink symbol, possibly a stylized 'S' or a signature mark.



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

## **SAUDEINVESTE**

### **RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2023**

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório e Contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste (doravante designado Fundo Saudeinveste), relativo ao exercício de 2023.

Handwritten blue ink scribbles and marks on the right side of the page.



L-  
C  
P  
A  
S

## 1. Enquadramento Macroeconómico

### Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes:

- 1 de janeiro – Lula da Silva é eleito o 39º Presidente do Brasil.
- 2 de janeiro – A Procuradoria-Geral da República abre um inquérito ao caso da TAP. A indemnização a Alexandra Reis ditou várias demissões no Governo.
- 4 de fevereiro – A Força Aérea dos Estados Unidos derruba o balão espião chinês que sobrevoava o país.
- 6 de fevereiro – Um sismo de magnitude 7,8 na escala aberta de Richter, atinge o sul da Turquia, e faz perto de 36 mil mortos.
- 27 de fevereiro – O Governo britânico e a União Europeia (UE) chegam a um acordo para pôr fim às divergências sobre o estatuto comercial pós-Brexit.
- 6 de março – O Governo exonera o presidente do Conselho de Administração e a presidente executiva da TAP, Manuel Beja e Christine Ourmières-Widener, na sequência do relatório da IGF.
- 17 de março – O Tribunal Penal Internacional emite um mandado de captura contra Vladimir Putin, por crimes de guerra.
- 4 de abril – A Finlândia torna-se o 31.º Estado-membro da NATO.
- 5 de maio – A Organização Mundial da Saúde declara o fim da emergência global para a covid-19.
- 6 de maio – Carlos III é coroado como rei do Reino Unido.
- 23 de julho – O Partido Popular (PP) vence as eleições legislativas em Espanha, sem maioria absoluta.
- 2 de agosto – O Papa Francisco inicia visita a Portugal para participar na Jornada Mundial de Juventude.
- 8 de setembro – Um sismo de magnitude 7,0 na escala de Richter abala a região de Marraquexe.
- 22 de setembro – A Comissão Europeia aprova a revisão do Plano de Recuperação e Resiliência de Portugal (22,2 mil milhões de euros).
- 2 de outubro – O prémio Nobel da Medicina é atribuído a Katalin Karikó e a Drew Weissman por descobertas que permitiram as vacinas mRNA eficazes contra a covid-19.
- 7 de outubro – O grupo terrorista islâmico Hamas lança um ataque contra Israel. Em resposta ao ataque surpresa, Israel bombardeia instalações do Hamas na Faixa de Gaza.



2 -  
C  
h  
S

Esta redução é o resultado do abrandamento da atividade económica e de uma política orçamental mais expansionista.

As despesas em juros veem o seu peso aumentar em 0,2 pp no PIB em 2023 e 0,1 pp em 2024. Quanto ao rácio da dívida pública, prevê-se que atinja um valor de 100% do PIB no final de 2023, continuando a reduzir-se ao longos dos anos.

O consumo privado continuará a crescer em 2024, num contexto de ganhos do rendimento disponível real e de aumento da taxa de poupança. O rendimento disponível real das famílias, após um aumento de 0,9% em 2023, deverá acelerar em 2024 para 3,2%. As medidas do Orçamento do Estado para 2024, como a redução dos impostos sobre as famílias e o aumento das prestações sociais, terão um elevado peso no aumento do rendimento disponível.

Num atual contexto de incerteza e de elevadas taxas das aplicações financeiras, a taxa de poupança deverá aumentar em 2024, e manter-se acima dos valores pré-pandemia nos próximos anos.

O crescimento das exportações nos próximos anos deverá ser menor, devido à situação económica dos nossos principais parceiros comerciais. A componente de serviços deverá registar taxas de variação mais moderadas em 2024–26, após o crescimento elevado em 2023, que refletiu ainda a recuperação do turismo.

O mercado de trabalho continuará a apresentar uma situação favorável, esperando-se um aumento dos salários reais. Em 2023, o emprego permaneceu resiliente, embora com indicações de abrandamento por parte dos empresários devido às dificuldades de recrutamento.

As expetativas dos contratos de futuros apontam para que as taxas de curto prazo comecem a reduzir-se no próximo trimestre. Em média anual, a taxa EURIBOR a 3 meses deverá atingir 3,6% em 2024, reduzindo-se para 2,8% em 2025.

### **Uma perspetiva global para 2024**

O crescimento da economia mundial deverá situar-se nos 3% em 2024-2025, impulsionada pelos mercados emergentes. Na área do euro, observamos uma estagnação da atividade que remota a 2022. Espera-se uma ligeira melhoria em 2024-2025, reflexo do maior dinamismo das exportações e da recuperação do investimento.



h-

h<sub>2</sub>

h<sub>3</sub>

h<sub>4</sub>

As pressões inflacionistas resultantes dos preços internacionais serão moderadas considerando uma previsível diminuição do preço do petróleo, associada a expectativas de um aumento da oferta por parte dos EUA, bem como de um abrandamento da procura. Os elevados stocks de gás na Europa mitigam o risco de disrupções no fornecimento e, como tal, de oscilações bruscas nos preços.

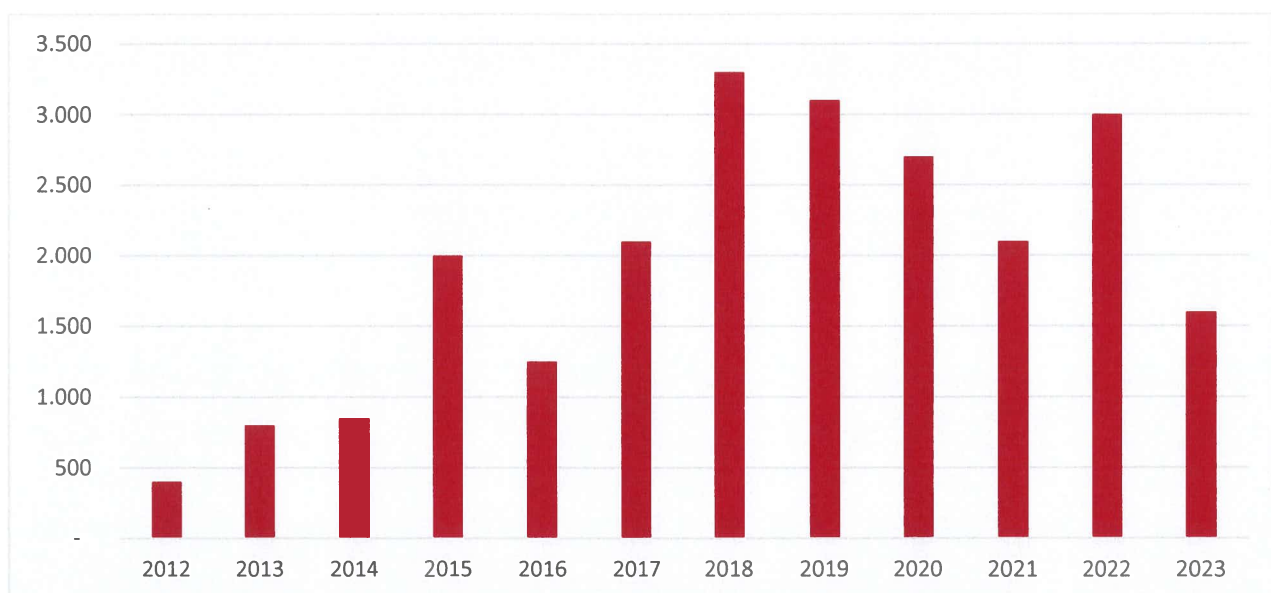
Fonte: Banco de Portugal, IGCP

## Mercado Imobiliário em Portugal

### Principais números

- As grandes consultoras estimam que em 2023 o volume de negócios tenha alcançado valores na ordem dos mil e seiscentos milhões de euros (-52% face a 2022);
- O setor hoteleiro destacou-se pela positiva, representando 40% do investimento total (605 milhões de euros). A transação de um portefólio com seis hotéis foi a maior do ano. Antevê-se novamente um forte investimento em hotéis em 2024, considerando o pipeline de transações já em curso e o dinamismo do setor como um todo.
- O setor de retalho foi o segundo melhor em 2023, representando 35% do volume de investimento (550 milhões de euros). A segunda maior transação do ano foi um portefólio de 150 supermercados, que ocorreu no primeiro semestre. As yields atrativas deste setor têm atraído um número crescente de investidores para diferentes subsectores de retalho, incluindo centros comerciais.
- Para 2024, as principais consultoras, esperam que o volume aumente 15%, atingindo valores entre os 1.600 milhões e 1.800 milhões de euros.
- 76% do investimento foi realizado por investidores internacionais.

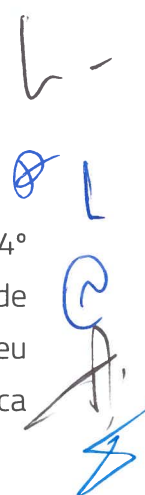
### Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: Worx, CBRE. Valores em milhões de euros







### **Mercado de escritórios - Lisboa**

O mercado de escritórios em Lisboa registou 40 transações e uma ocupação de 40.000 m<sup>2</sup> no 4º trimestre de 2023. O último trimestre foi o mais ativo do ano, apresentando um crescimento de 63% em relação ao ano anterior e 16% em relação ao trimestre anterior. A maior transação ocorreu no Corredor Ocidental e totalizou 6.000 m<sup>2</sup>. No geral, 2023 encerrou com uma absorção de cerca de 112.000 m<sup>2</sup> (-60% em relação ao ano anterior).

Num total de 154 transações em 2023, as mudanças de localização foram o principal impulsionador (63% da absorção). Os setores "TMT's & Utilities" e "Farmacêutico e Saúde" foram os que apresentaram as maiores operações.

Apesar da diminuição na absorção ao longo de 2023, temos assistido a um aumento gradual na procura.

No último trimestre, a vacancy rate em Lisboa diminuiu 1,1 ponto percentual em relação ao trimestre anterior e aumentou 1,0 ponto percentual em relação a 2022, situando-se atualmente em 9,2%.

A prime rent atingiu os €28/m<sup>2</sup> e a prime yield subiu para 5,25%.

*Fonte: CBRE*

### **Mercado de escritórios - Porto**

O mercado de escritórios no Porto registou 15 transações e uma ocupação de cerca de 9.300 m<sup>2</sup> no 4º trimestre de 2023 (-40% em relação ao trimestre anterior e 30% em relação ao ano anterior). A maior transação ocorreu na zona CBD Baixa e totalizou mais de 2.000 m<sup>2</sup>. No geral, 2023 encerrou com uma absorção de 50.000 m<sup>2</sup>, representando uma diminuição de 15% em comparação com 2022.

Num total de 63 transações em 2023, as expansões e novas empresas foram os principais impulsionadores. Houve 12 transações com mais de 1.000 m<sup>2</sup>, e a maior transação do ano foi uma ocupação de quase 8.000 m<sup>2</sup> na zona CBD Boavista.

Os setores "Outros Serviços" e "TMT's e Utilities" foram os que apresentaram as maiores taxas de ocupação.

A prime rent atingiu os €19/ m<sup>2</sup> e a prime yield subiu para 6,75%.

*Fonte: CBRE*



L - P  
@ L  
A  
⚡

### **Mercado industrial e logístico - Lisboa**

Lisboa absorveu 85% da ocupação em Portugal no último trimestre - foram ocupados cerca de 18.300 m<sup>2</sup> de espaços logísticos, o que representa uma redução de 45% em relação ao terceiro trimestre de 2023 e 78% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Em 2023, a ocupação em Lisboa atingiu 176.500 m<sup>2</sup>, representando uma diminuição de 22% em relação ao ano anterior.

É importante destacar que a escassez de oferta continua a ser um problema para o mercado. Os ativos existentes não são suficientes para a procura, e a qualidade disponível também não responde às exigências de mercado.

Não houve edifícios concluídos no último trimestre de 2023 e apenas um em todo o ano - o VGP Park Loures, com 15.000 m<sup>2</sup>. Outros nove empreendimentos estão atualmente em construção, totalizando mais de 390.000 m<sup>2</sup>, com previsão de conclusão em 2024.

A falta de oferta agravou-se em 2023 e a prime rent em Lisboa é agora de 5,75€/m<sup>2</sup> na zona de Sintra-Cascais, e prevê-se que possa atingir os 6€/m<sup>2</sup>/mês em 2024.

A vacancy rate aumentou 1,7% no ano, situando-se agora em 2,7% (-13,1% trimestralmente). As prime yields subiram 75 pontos base no ano fixando-se em 5,75%.

*Fonte: CBRE*

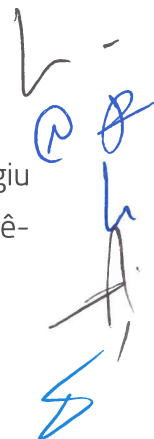
### **Mercado industrial e logístico - Porto**

No último trimestre do ano, o Porto registou uma ocupação logística de 3.250 m<sup>2</sup>. No total do ano, a ocupação atingiu cerca de 77.000 m<sup>2</sup> (+21% face a 2022). O maior negócio do ano foi a ocupação de mais de 41.000 m<sup>2</sup> pelo supermercado ALDI na zona de Trofa-Santo Tirso.

Em 2023, apenas um edifício foi concluído no Porto - um armazém de 10.500 m<sup>2</sup> em Vilar e Mosteiró. Atualmente, estão sete projetos em construção e prevê-se que sejam concluídos em 2024, totalizando 220.500 m<sup>2</sup>.

Tal como em Lisboa, a falta de oferta é uma limitação ao crescimento do mercado. Por outro lado, acresce uma maior prudência por parte dos investidores e dos ocupantes.





O valor do arrendamento aumentou €0,25/m<sup>2</sup>/mês em algumas localidades, e a prime rent atingiu os 5,00€/m<sup>2</sup> na zona da Maia, representando um aumento de 11% face a 2022. Para 2024 antevê-se a mesma tendência de crescimento.

*Fonte: CBRE*

### **Mercado de retalho**

O investimento atingiu €200 milhões no quarto trimestre de 2023. Em 2023, foram investidos €550 milhões, um aumento de 82% face a 2022. Foi o segundo maior setor em termos de volume de investimento (35%).

Os indicadores de desempenho do setor foram melhores do que em 2022 e 2019, evidenciando sua resiliência e mostra disso é o interesse cada vez maior por parte dos investidores estrangeiros.

Foram inaugurados três parques em 2023 - o Lagos Retail Park (Lagos), Casal do Marco (Seixal) e Salinas Park (Alverca). Nas principais ruas comerciais, houve a abertura de 22 lojas em Lisboa e 11 no Porto no quarto trimestre nos principais eixos. Em 2023, houve um total de 161 aberturas de lojas em ambas as cidades.

As rendas prime estabilizaram nos €135/m<sup>2</sup>/mês no Chiado. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente em 2024.

As prime yields dos shopping centres fixaram-se em 6,5% e no high street retail em 4,75%.

*Fonte: CBRE*

### **Mercado hoteleiro**

O ano de 2023 foi o melhor de sempre para o setor do turismo, que arrecadou receitas de cerca de 25 mil milhões de euros.

Ao longo do ano foram vários os indicadores de procura turística a bater recordes. Em 2023 foram contabilizados mais de 30 milhões de hóspedes - um crescimento de cerca de 10% face a 2019, que tinha sido o melhor ano turístico até então, e 77 milhões de dormidas.





L  
B  
C  
L  
A

No terceiro trimestre de 2023, os principais movimentos na indústria europeia por classes de ativos foram:

- Os Investidores continuaram a preferir fundos do mercado monetário em detrimento de fundos de ações e multiativos no último trimestre. Isso pode ser explicado pelo atual nível de taxas de juro e pela persistente volatilidade nos mercados de ações.
- É expectável que a antecipação de taxas de juro mais baixas, motive a procura por fundos com um perfil de risco mais agressivo.
- Os fundos de ações registaram saídas líquidas de 3 bilhões de euros, em comparação com 13 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos multiativos registaram saídas líquidas mais altas, totalizando 23 bilhões de euros, em comparação com 20 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos de obrigações desfrutaram de entradas líquidas de 20 bilhões de euros, abaixo dos 35 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os Fundos do Mercado Monetário, registaram entradas líquidas de 38 bilhões de euros, em comparação com 6 bilhões de euros no segundo trimestre.
- As vendas líquidas de ETFs atingiram 36 bilhões de euros, em comparação com 33 bilhões de euros no segundo trimestre.
- Os fundos SFDR Artigo 9 apresentaram queda, mas permaneceram positivos, registando entradas líquidas pelo décimo trimestre consecutivo
- AIFs (Alternative Investment Funds) experimentaram entradas líquidas de 6 bilhões de euros, em comparação com 44 bilhões de euros no segundo trimestre.

Fonte: EFAMA

### 3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

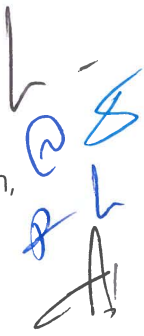
Em dezembro de 2023, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 14.473,8 milhões de euros, mais 1.581 milhões (12,3%) do que em novembro.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 13,6% para 13.445,3 milhões de euros. Nos FEII, o valor decresceu 2,5% para 829,4 milhões de euros e nos FUNGEPI recuou 2,5% para 199,1 milhões de euros.

Em 2023, o volume total de ativos sob gestão dos FII Portugueses voltou a subir (+21,4% face ao ano anterior). Assistimos a um reforço do interesse por parte dos investidores nacionais e internacionais, motivado pelas oportunidades existentes.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis





do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (66,2%).

Fonte: CMVM

## Acontecimentos nacionais mais relevantes do último trimestre de 2023 na Gestão de Ativos

### Gestão individual de ativos:

- O investimento no mercado português subiu 8,7% no trimestre (+52% face ao período homólogo), situando-se em 8.850 milhões de euros. A tendência foi positiva nos restantes mercados, com exceção da Holanda e de Espanha.
- O investimento em ações nacionais caiu 15% e em obrigações subiu 68,1% face ao trimestre anterior.

### Gestão coletiva de ativos:

- O valor total da gestão coletiva de ativos cresceu 7,1% no trimestre e 10,4% face ao 4º trimestre de 2022.
- O número de fundos de investimento aumentou para 455 no quarto trimestre, mais 35 do que no trimestre anterior e mais 60 que no trimestre homólogo.

### Nos OICVM e FIA

- O montante investido em dívida pública nacional decresceu 0,1% no trimestre e 61,9% face ao período homólogo.
- O montante investido em ações nacionais aumentou em 13,0% no trimestre, tendo crescido 46,9% face ao período homólogo. Por seu lado, o investimento em ações estrangeiras cresceu 4,2% no trimestre e 12,4% face ao período homólogo.
- A Alemanha foi o principal mercado de destino dos investimentos (22,2%), com um decréscimo de 0,9% no trimestre e um crescimento de 5,5% face ao período homólogo. O investimento em França (12,2%) subiu 15,8% no trimestre e 44,5% face ao período homólogo. O investimento em Portugal representou 4,0% do total.

Fonte: CMVM

## Evolução do Volume sob Gestão dos FII (abertos e fechados) e dos FEII

Tal como em 2021 e 2022, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2023, com 1.777 milhões de euros (2022: 1.449 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2023 ascendia a 12,4% (2022: 12,3%).



### Ranking das 5 maiores Sociedades Gestoras em 2023

h-  
S  
@  
p  
h  
A

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,4%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	8,4%
GEF – SGOIC, SA	6,8%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	6,2%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	5,5%

Fonte: CMVM

#### 4. Caracterização do Fundo Saudeinveste

O Saudeinveste é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos.

O 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. Atualmente, o fundo conta com 2 participantes.

O Fundo teve a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a respetiva duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos. Foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, realizada no dia 7 de dezembro de 2012, a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 10 anos. A 9 de junho de 2022 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um novo período de 10 anos, com efeitos a partir de 10 de dezembro de 2022, com termo em 9 de dezembro de 2032.

O capital inicial do Fundo foi de 32.500.000 euros, a que correspondiam 32.500 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 euros.

Foi autorizado pela CMVM em 17 de março de 2005 o aumento de capital que ocorreu em 6 de abril de 2005, passando o Fundo a ser representado por 34.447 unidades de participação.

Foi autorizado pela CMVM em 22 de junho de 2006 o aumento de capital que ocorreu em 27 de junho de 2006, passando o Fundo a ser representado por 53.692 unidades de participação.

Foi autorizado pela CMVM em 3 de maio de 2007 o aumento de capital que ocorreu em 10 de maio de 2007, passando o Fundo a ser representado por 82.767 unidades de participação.

A administração, gestão e representação do Fundo coube entre 1 de julho de 2020 e 28 de fevereiro de 2023 à Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. Entre 1 de outubro de 2018 e até 30 de junho de 2020, o Fundo foi gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.. Entre a sua constituição e até 30 de setembro de 2018, o Fundo foi gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..



L-  
@L  
P  
A  
⚡

Atualmente, a partir de 1 de março de 2023 e após a autorização respetiva da CMVM foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. As unidades de participação do Fundo são subscritas presencialmente nas instalações da entidade gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A.

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital em obediência a critérios são de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do presente Regulamento. Neste contexto, a administração do Fundo por conta e no interesse exclusivo dos participantes tem em vista a maximização do valor das unidades de participação e dos rendimentos a distribuir aos participantes e o bom desempenho das respetivas finalidades económicas, sociais e financeiras.

O Fundo tem como política a distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos 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 composição da carteira do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era a seguinte:

Imóvel	Fração	Estado do Arrendamento	Valor Venal
Hospital de Lagos	Hospital	Arrendada	6.756.250
Hospital Boavista	Hospital	Arrendada	42.361.100
Hospital Boavista	Hospital Complementar	Arrendada	10.412.000
Clínica Boavista	Clínica	Arrendada	9.506.950
Clínica Boavista	BA	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BB	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BC	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BG	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BH	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BI	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BJ	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BK	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BL	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BM	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BO	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BP	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BQ	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	BR	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	CH	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	CI	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	CJ	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	CO	Arrendada	11.937
Clínica Boavista	CP	Arrendada	11.937
Hospital Lusíadas	Hospital	Arrendada	58.096.950
Hospital Lusíadas	Hospital Complementar	Arrendada	19.408.450
Hospital de Albufeira	Hospital	Arrendada	6.670.700
<b>Total</b>			<b>153.439.203</b>





h  
C  
K  
L  
S

## 5. Atividade do Fundo em 2023

A 31 de dezembro de 2023, o total do capital do Fundo ascendia a 157,2 milhões de euros, correspondentes a 82.767 unidades de participação.

A rentabilidade do Fundo calculada a 29 de dezembro de 2023 foi a seguinte:

	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos
Rendibilidade	6,56%	6,92%	6,57%	7,01%	8,15%
Classe de Risco	1	2	2	2	3

Fonte: APFIPP

O bom comportamento do Fundo no ano de 2023 deve-se a um rigoroso controlo do risco, beneficiação dos ativos com intervenções, sempre que necessárias, e a uma estreita relação com os inquilinos.

Conforme evidenciado no capítulo acima, os 5 imóveis detidos pelo Fundo, encontram-se arrendados na totalidade em 31 de dezembro de 2023, assim como durante todo o exercício de 2023.

Durante o ano de 2023, o Fundo distribuiu rendimentos num total de 9.727.531 euros:

	Rendimento Distribuído
10/05/2023	4.913.901,62
20/12/2023	4.813.629,40
<b>Total</b>	<b>9.727.531,02</b>

## Outras Informações

As demais informações a que se referem as secções 5 e 6 do Anexo IV do n.º 1 do artigo 93 do Regime da Gestão de Ativos, estão detalhadas nas notas do Anexo às Demonstrações Financeiras que faz parte integrante do presente Relatório e Contas.

## 6. Perspetivas para 2024

As exportações do sector da saúde cresceram 24% nos primeiros nove meses de 2023 para 2.328 milhões de euros, face ao período homólogo, segundo a Health Cluster Portugal (HCP), perspetivando-se que se mantenha a tendência de crescimento.

Os últimos dados da Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal, tendo como fonte o Instituto Nacional de Estatística (INE), demonstram que o Top 3 de países clientes de Portugal são, por ordem de importância, os EUA, Alemanha e Espanha.



De notar que o volume de negócios anual na ordem dos 34 mil milhões de euros, envolve perto de 105 mil empresas e emprega mais de 400 mil pessoas.


A conjuntura supra, alicerçada numa contínua degradação dos serviços públicos a braços com uma das populações mais envelhecidas da Europa, e na melhoria contínua das instalações afetas ao Fundo, é expectável que o Fundo mantenha o bom desempenho histórico.

O aumento potencial das rendas até ao limite de 6,94% poderá, ainda, melhorar o desempenho do Fundo.

*Fonte: HCP – Polo de Competitividade da Saúde, Jornal Expresso.*

Lisboa, 22 de abril de 2024

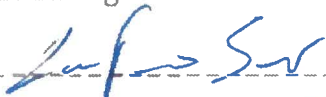
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



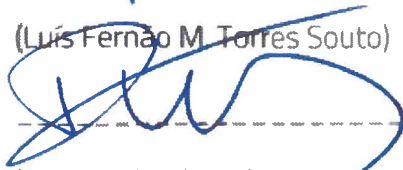
-----  
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



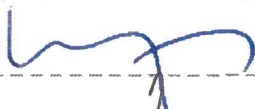
-----  
(Luísa Augusta Moura Bordado)



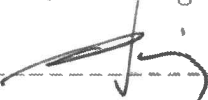
-----  
(Luís Fernaldo M. Torres Souto)



-----  
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



-----  
(Fernando José Rodrigues Ferreira)



-----  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

# Demonstrações Financeiras

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and the word "ANEXO" written vertically.





Asset Management

# Balanço

Handwritten notes in blue ink at the top right corner, including a checkmark and the word "SOL" written vertically.

Handwritten initials in blue ink on the right side of the page.





SQUARE

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste

(Valores em euros)

Data: 31/12/2023

Balanco

Código	Designação	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO					
		Notas	Bruto	MV/AF	2023	2022	Código	Designação	Notas	Períodos	
						Líquido	Líquido			2023	2022
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
	Construções	1 e 3	149.969.099	6.038.715	2.568.611	153.439.203	152.869.200		2	82.767.000	82.767.000
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		149.969.099	6.038.715	2.568.611	153.439.203	152.869.200		2	1.730.034	1.730.034
									2	72.334.855	65.543.350
									2	(9.727.531)	(3.999.997)
412	CONTAS DE TERCEIROS								2	10.092.330	10.791.502
	Devedores por rendas vencidas		44.501	-	-	44.501	-			157.196.688	156.831.889
413+...+419	Outras contas de devedores		-	-	-	-	-				
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		44.501	-	-	44.501	-				
										14,8	4,192
	DISPONIBILIDADES									14,8	279,329
	Depósitos à ordem	7	5.429.614	-	-	5.429.614	6.913.499		14,8	-	1.362.500
12	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		5.429.614	-	-	5.429.614	6.913.499		14,8	283,521	1.366,558
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
52	Despesas com Custo Diferido		30.327	-	-	30.327	-		14,9	526,207	404,748
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	-		14,9	937,228	1.179,504
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		30.327	-	-	30.327	-			1.463,436	1.584,252
	TOTAL DO ATIVO		155.473.541	6.038.715	2.568.611	158.943.645	159.782.699			1.746,957	2.950,810
	Abreviaturas: MV - Mais Valores, mv - Menos Valores, AF - Ajustamentos Favoráveis, ad - Ajustamentos Desfavoráveis									158,943,645	159,782,699

Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado,

(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Canajão Pereira)



Asset Management

# Demonstração dos Resultados

2-  
2015  
A

S



		Demonstração dos resultados			PROVEITOS E GANHOS			Data: 31/12/2023	
(Valores em euros)									
		CUSTOS E PERDAS			CÓDIGO			PERÍODO	
Código	Designação	Notas	2023	2022	Designação	Notas	2023	2022	Período
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	14.1	50.383	68.605	Em Ativos Imobiliários	14.6	693.700	1.842.364	
724+...+728	COMISSÕES Outras, de Operações Correntes	14.2	699.703	766.637	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De Ajustamento de dívidas a receber		-	162.416	
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14.3	123.697	512.542	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.6	11.101.987	10.995.648	
7412+7422	IMPOSTOS Impostos Indiretos	14.4	103.095	343.348	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		11.795.687	13.000.428	
74.18+74.28	Outros Impostos	14.4	237.815	-	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamento de dívidas a receber	11	-	162.416	Ganhos Extraordinários	14.7	-	1.793	
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.5	518.540	356.714	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.7	30.000	-	
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		123	457	TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		30.000	1.793	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.733.356	2.210.719					
784...788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras Perdas Eventuais		1	-					
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1	-					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	10.092.330	10.791.502	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	-	
	TOTAL		11.825.687	13.002.221	TOTAL		11.825.687	13.002.221	
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		11.153.450	11.968.756	D-C		29.999	1.793	
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74		10.092.330	10.791.502	
B-A+742	Resultados Correntes		10.062.331	10.789.709	B+D-A-C		10.092.330	10.791.502	

Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado,

  
(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

A Administração

  
(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Demonstração dos Fluxos Monetários

L  
h  
A  
S

S





Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste

(Valores em euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		Data: 31/12/2023
	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2023	Período 2022
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
<i>Pagamentos</i>			
Rendimentos pagos aos participantes	9.727.531		3.999.997
<b>Fluxo das operações sobre unidades do fundo</b>		<b>(9.727.531)</b>	<b>(3.999.997)</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
<i>Recebimentos</i>			
Rendimento de ativos imobiliários	11.075.863		11.273.851
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-		14.220
<i>Pagamentos</i>			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	375.462		357.672
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>10.700.401</b>	<b>10.930.399</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>			
<i>Pagamentos</i>			
Comissão de gestão	495.739		553.757
Comissão de depósito	78.483		75.085
Empréstimos	1.362.500		1.362.500
Juros de disponibilidades e empréstimos	52.797		65.932
Impostos e taxas	416.010		395.167
Outros pagamentos correntes	51.103		91.836
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		<b>(2.456.632)</b>	<b>(2.544.277)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>			
<i>Recebimentos</i>			
Ganhos extraordinários	-		1.792
<i>Pagamentos</i>			
Perdas extraordinárias	123		-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>(123)</b>	<b>1.792</b>
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)		(1.483.885)	4.387.917
Disponibilidades no início do período.....(B)		6.913.499	2.525.582
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		5.429.614	6.913.499

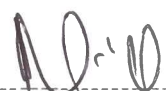
Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado,



(Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração,



(Luísa Augusta M. Bordado)



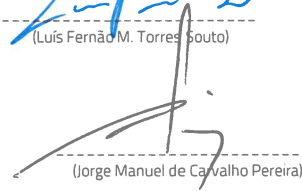
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

# Anexo às Demonstrações Financeiras

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "L. G. P." or similar.

Handwritten mark or signature in blue ink.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****SAUDEINVESTE****ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

(Valores expressos em euros)

R. @  
h  
S  
L  
A  
⊗

**Nota Introdutória**

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII) e ao disposto no Regulamento n.º 7/2023, de 29 de dezembro, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que concretiza o Regime da Gestão de Ativos (RGA) e revoga integralmente o Regulamento n.º 2/2015.

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de o conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras, e respeitam a ordem estabelecida no PCFII.

**Constituição e Atividade do Fundo**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste (adiante designado por Fundo), foi constituído por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 8 de novembro de 2002, e tem duração determinada.

O Fundo teve uma duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição, que ocorreu em 10 de dezembro de 2002, prorrogável por igual período, 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 de 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 de dezembro de 2022, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 9 de junho de 2022.

O Fundo é gerido, desde 1 de março de 2023, pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante Sociedade Gestora), com sede em Lisboa, na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14.º- Fração O, 1070-274, Lisboa.



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark, the letters 'A.', 'C', and several stylized signatures or initials.

Entre 1 de julho de 2020 e 28 de fevereiro de 2023 o Fundo foi gerido pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa.

Entre 1 de outubro de 2018 e até 30 de junho de 2020, o Fundo foi gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede em Lisboa, no Largo do Chiado, 8, 1.º Andar, 1249-125 Lisboa.

Entre a sua constituição e até 30 de setembro de 2018, o Fundo foi gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa.

Atualmente a atividade do Fundo é regulada pela legislação em vigor aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regulamento n.º 7/2023 da CMVM e pelo Regime da Gestão de Ativos (adiante designado “RGA”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (estes diplomas vieram revogar, respetivamente, o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM e a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, tendo esta última vigorado apenas em parte do ano de 2023), e pelo seu Regulamento de Gestão.

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários.

A Caixa Geral de Depósitos, S.A. assume a função de Banco Depositário.



L - P.

A

L  
A

E

S

## **Base de Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos**

### **Base de apresentação das contas**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento n.º 2/2005 emitido pela CMVM que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

A Nota introdutória e a Nota 14 são adicionalmente introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras.

As Notas 15, 16 e 17 são incluídas no anexo às contas, para dar a informação exigida pelas secções 5 e 6 do Anexo IV do RGA, conforme disposto no Art.º 93, n.º 1.

### **Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos**

#### **a) Especialização dos exercícios**

Na preparação das contas do Fundo foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

#### **b) Imóveis**

O RGA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, e o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM, determinam as regras para a valorização dos imóveis em carteira.

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do Fundo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.





h - @ R.

S h A @

entidades com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região com um regime fiscal claramente mais favorável.

Em simultâneo, (i) os gastos relacionados com os rendimentos mencionados, (ii) os gastos que não são fiscalmente dedutíveis em sede de IRC e (iii) os rendimentos, descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC, não contribuem para a determinação do lucro tributável, na esfera do OIC.

Ficam ainda os OIC, sujeitos às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, embora isentos de derrama estadual ou municipal.

No caso dos titulares das unidades de participação, são tributados “à saída” os rendimentos auferidos, ou seja, na sua esfera pessoal. Caso se trate de residentes em território nacional, a tributação ficará sujeita às regras gerais em sede de IRS ou IRC conforme se trate de um sujeito passivo singular ou coletivo. Se os detentores das unidades de participação de fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de retenção de 10% a título definitivo.

#### f) Imposto do Selo

O Fundo suporta um encargo em sede de imposto do selo, cujo cálculo incide na aplicação da taxa de 0,0125% calculada sobre o ativo líquido global do OIC, em cada trimestre, sendo que o imposto apurado é liquidado trimestralmente.

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, foram revogados os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto do selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e de depositário pagas pelo Fundo à Sociedade Gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto do selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto do Selo).

#### g) Política de distribuição 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



Handwritten notes in blue ink: "L - 10. @", "S L", and a circled "A".

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

#### **h) Contratos de arrendamento com opção de compra pelo arrendatário**

Sempre que seja conferida ao arrendatário a opção de adquirir o imóvel em causa, deve esta responsabilidade perante terceiros ser assumida, pelo valor de exercício da opção.

Sempre que o valor de mercado do imóvel, enquadrado pelo valor das avaliações periódicas efetuadas nos termos da lei, seja superior ao valor de exercício da opção pelo arrendatário (quando conhecido, ou determinável em qualquer momento), há lugar ao registo contabilístico em contas patrimoniais, pela diferença.

Sempre que o valor de exercício da opção de compra se encontre definido em termos de um intervalo de valores, perfeitamente quantificados, o ponto intermédio desse intervalo será tido como sendo o "valor de exercício" para efeitos do cálculo da diferença atrás referida. Nos casos em que essa diferença é negativa (i.e., o valor de mercado do imóvel é inferior ao valor de exercício da opção), não é devida qualquer reflexão patrimonial da mesma.

Não se encontrando, à partida, definido ou não sendo determinável o valor de exercício da opção, considerando-se que esse mesmo valor será fixado de acordo com a evolução do mercado até à data do respetivo exercício, apenas há lugar ao registo em contas extrapatrimoniais nos termos anteriormente descritos, pelo valor a que o imóvel se encontra, a todo o momento, registado na carteira do fundo.





A.  
L - @  
L  
A  
S  
A

### Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea b) da Nota introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua totalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas por peritos independentes.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<b>Imóveis situados em território nacional</b>			
Lagos - Hospital de Lagos, 1 fração	6.756.250	6.756.250	-
Porto - Hospital Boavista, 2 frações	52.773.100	52.773.100	-
Porto - Clínica Boavista, 20 frações	9.733.753	9.733.753	-
Lisboa - Hospital Lusíadas, 2 frações	77.505.400	77.505.400	-
Albufeira - Hospital de Albufeira, 1 fração	6.670.700	6.670.700	-
<b>Total</b>	<b>153.439.203</b>	<b>153.439.203</b>	<b>-</b>

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, numa base distribuída ao longo do tempo, da atribuição das valias potenciais determinadas pela média das avaliações.

### Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital do Fundo são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	82.767.000	-	-	-	82.767.000
Variações patrimoniais	1.730.034	-	-	-	1.730.034
Resultados transitados	65.543.350	-	6.791.505	-	72.334.855
Resultados distribuídos	(3.999.997)	(9.727.531)	3.999.997	-	(9.727.531)
Resultados do período	10.791.502	-	(10.791.502)	10.092.330	10.092.330
<b>SOMA</b>	<b>156.831.889</b>	<b>(9.727.531)</b>	<b>-</b>	<b>10.092.330</b>	<b>157.196.688</b>
Nº de unidades de participação	82.767				82.767
Valor da unidade de participação	1.894,8601				1.899,2677



### Nota 3 – Ativos Imobiliários

**A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2023**

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação		Valor do Imóvel	Localização	
				Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2		Município	País
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>										
<b>1.4. Construções Acabadas</b>										
<b>1.4.1. Arrendadas</b>										
Serviços										
Hospital de Lagos - 1 Fração	3.446	19-03-2004	6.811.060	24-02-2023	24-02-2023	6.659.800	6.852.700	6.756.250	Lagos	Portugal
Hospital Boavista - 2 Frações	29.876	10-02-2006	50.733.504	24-02-2023	24-02-2023	51.813.200	53.733.000	52.773.100	Porto	Portugal
Clínica Boavista - 1 Fração	4.063	29-05-2003	10.738.427	24-02-2023	24-02-2023	9.406.000	9.607.900	9.506.950	Porto	Portugal
Hospital Lusíadas - 1 Fração	31.469	06-02-2008	54.097.831	24-02-2023	24-02-2023	58.056.900	58.137.000	58.096.950	Lisboa	Portugal
Hospital Lusíadas - 1 Fração	13.701	29-10-2007	20.284.880	24-02-2023	24-02-2023	19.394.900	19.422.000	19.408.450	Lisboa	Portugal
Hospital de Albufeira - 1 Fração	4.680	30-06-2016	7.061.043	24-02-2023	24-02-2023	6.532.100	6.809.300	6.670.700	Albufeira	Portugal
Outros										
Clínica Boavista - 19 Frações	264	29-05-2003	242.354	24-02-2023	24-02-2023	216.600	237.006	226.803	Porto	Portugal
<b>Total</b>								<b>153.439.203</b>		



Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and several scribbles.

### Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

As demonstrações financeiras encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derrogadas.

A identificação dos principais critérios e princípios de valorização estão descritos na seção “Base de Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos” da Nota introdutória ao presente Anexo às Demonstrações Financeiras.

### Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	6.913.499			5.429.614
<b>Total</b>	<b>6.913.499</b>			<b>5.429.614</b>

### Nota 9 – Valores comparativos

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são de uma forma geral comparáveis com os do período homólogo do ano anterior.

### Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2023 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo a legislação em vigor.

### Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2023 as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Contratos de opções sobre imóveis	146.121.950	146.682.953
Valores cedidos em garantia	26.146.523	3.181.923
Valores recebidos em garantia	33.301	33.101
<b>Total</b>	<b>172.301.774</b>	<b>149.897.977</b>

Nesta data existiam imóveis objeto de operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a circled 'A' and a signature.

### *Contratos de opções sobre imóveis*

Os contratos de opções sobre imóveis dizem respeito a contratos de arrendamento com opção de compra por parte dos inquilinos, cuja responsabilidade é registada pelo valor médio das avaliações (ver alínea h) da Nota introdutória), conforme detalhe no quadro abaixo:

Descrição	dez-23	dez-22
Hospital Lusíadas	77.505.400	77.292.900
Hospital Boavista	52.773.100	52.611.700
Clínica Boavista	9.733.753	9.678.700
Hospital de Albufeira	6.670.700	6.538.650
<b>Total</b>	<b>146.682.953</b>	<b>146.121.950</b>

### *Valores cedidos em garantia*

No início do exercício o valor apresentado nesta rubrica (26.146.523 euros) inclui um montante de 22.964.600 euros relativo a hipotecas sobre os imóveis dadas em garantia real do financiamento bancário existente. Em dezembro de 2023, com a liquidação total do financiamento, as hipotecas foram canceladas e os valores foram anulados.

O remanescente valor (3.181.923 euros) diz respeito a duas garantias bancárias prestadas à Câmara Municipal de Lisboa: (i) para assegurar a boa execução das obras, no valor de 23.923 euros, e (ii) para garantir o encargo por melhor aproveitamento de área de construção reclamado pela Câmara, não aceite e contestado pelo proprietário, no valor de 3.158.000 euros.

### *Valores recebidos em garantia*

Os valores recebidos em garantia foram entregues ao Fundo como garantia prestada da construtora responsável pela obra, no Hospital Boavista e ascende a 33.101 euros.

## **Nota 14 – Outras Informações Relevantes para a Avaliação das Demonstrações Financeiras**

### **14.1 Juros e custos equiparados**

Em 31 de dezembro de 2023 esta rubrica diz respeito a juros de empréstimos obtidos junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A. e ascende a 50.383 euros (2022: 68.605 euros). Em 31 de dezembro de 2023 o empréstimo obtido encontra-se totalmente liquidado (ver Nota 14.8).



L - A.  
 - @  
 L  
 S  
 P

## 14.2 Comissões

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, e ainda a taxa de supervisão paga à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, como segue:

Descrição	dez-23	dez-22
Comissão de gestão	488.601	555.796
Comissão de depositário	112.890	78.483
Taxa de supervisão	49.568	48.139
Comissão de garantia	47.590	52.080
Outras comissões	1.054	32.139
<b>Total</b>	<b>699.703</b>	<b>766.637</b>

O valor apresentado na rubrica de "Comissão de garantia" diz respeito às comissões bancárias suportadas com as garantias prestadas à Câmara Municipal de Lisboa (ver Nota 13).

A rubrica de outras comissões engloba o montante de 1.023 euros relativo à taxa de majoração paga à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários.

## 14.3 Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

Descrição	dez-23	dez-22
Perdas em ativos imobiliários	123.697	512.542
<b>Total</b>	<b>123.697</b>	<b>512.542</b>

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas as menos valias potenciais resultantes das desvalorizações, determinadas pelas reavaliações, e que correspondem à diferença desfavorável entre os valores contabilísticos e o valor das médias das avaliações, conforme descrito na alínea b) da Nota Introdutória.

## 14.4 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	dez-23	dez-22
Impostos indiretos		
Imposto do selo	103.095	105.611
Verba 19	79.036	77.140
Sobre comissão de gestão	19.544	22.232
Sobre comissão de depositário	4.516	3.139
Outros	-	3.100
Imposto municipal sobre imóveis	-	237.737
<b>Sub-Total</b>	<b>103.095</b>	<b>343.348</b>
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	237.815	-
<b>Total</b>	<b>340.910</b>	<b>343.348</b>

A rubrica de Imposto municipal sobre imóveis, no ano de 2022, foi registada em impostos indiretos. No de ano 2023, o valor encontra-se registado na rubrica de Outros impostos.

B.  
L-C  
L  
S  
P

#### 14.5 Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 os seguintes montantes:

Descrição	dez-23	dez-22
Consultoria	229.421	-
Seguros	161.371	96.325
Despesas de conservação e reparação	41.494	131.015
Auditoria	26.830	6.765
Honorários	19.010	21.151
Contencioso e notariado	18.363	31.356
Avaliação ativos imobiliários	11.384	28.905
Serviços de vistoria técnica	4.859	-
Taxas e licenças	1.118	870
Outros fornecimentos e serviços externos	4.690	40.327
<b>Total</b>	<b>518.540</b>	<b>356.714</b>

#### 14.6 Proveitos e ganhos correntes

Descrição	dez-23	dez-22
Ganhos em ativos imobiliários	693.700	1.842.364
Reversões de ajustamentos e de provisões	-	162.416
Rendimentos de ativos imobiliários	11.101.987	10.995.648
<b>Total</b>	<b>11.795.687</b>	<b>13.000.428</b>

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à diferença favorável entre os valores de aquisição e a média dos valores das avaliações (ver a alínea b) da Nota introdutória).

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem o valor das rendas dos imóveis.

#### 14.7 Proveitos e ganhos eventuais

Descrição	dez-23	dez-22
Ganhos extraordinários	-	1.793
Ganhos de exercícios anteriores	30.000	-
<b>Total</b>	<b>30.000</b>	<b>1.793</b>

O valor registado na rubrica de ganhos de exercícios anteriores diz respeito à restituição do valor de uma caução entregue à Câmara Municipal do Porto em virtude do deferimento de processo interposto.



## 14.8 Contas de terceiros do passivo

As contas de terceiros no passivo detalham-se conforme o quadro abaixo:

Descrição	dez-23	dez-22
Comissões e outros encargos a pagar		
Taxa de supervisão	4.192	4.058
<i>Sub Total</i>	4.192	4.058
Outras contas de credores		
Estado e outros entes públicos	755	-
Credores para fornecimentos serviços	17.922	-
Cauções	260.652	-
<i>Sub Total</i>	279.329	-
Empréstimos não titulados	-	1.362.500
<b>Total</b>	<b>283.521</b>	<b>1.366.558</b>

O valor apresentado na rubrica Empréstimos não titulados em 31 de dezembro de 2022 é relativo a um financiamento que o Fundo contraiu em 20 de dezembro de 2017, junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A., de médio e longo prazo a seis anos no montante global inicial de 21.450.000 euros. Em dezembro de 2023 o empréstimo encontrava-se totalmente liquidado.

## 14.9 Acréscimos e diferimentos passivos

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

Descrição	dez-23	dez-22
Acréscimos de Custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos não titulados	-	2.533
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de gestão	41.551	48.973
Comissão de depósito	117.406	81.623
Taxa de supervisão	4.087	4.078
Imposto do selo	19.650	19.604
Outros custos a pagar		
Imposto municipal sobre imóveis	238.257	238.257
Consultoria	86.254	-
Auditoria	15.022	3.383
Saúde e segurança	2.030	-
Conservação	1.931	-
Taxa de majoração da CMVM	-	6.297
Comissões garantias bancárias	20	-
<i>Sub Total</i>	526.208	404.748
Receitas com proveito diferido		
Rendas adiantadas	937.228	918.852
Cauções	-	260.652
<i>Sub Total</i>	937.228	1.179.504
<b>Total</b>	<b>1.463.436</b>	<b>1.584.252</b>

✓  
L - L  
A  
S  
S

### Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação nos três últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	dez-23	dez-22	dez-21
Valor líquido da carteira de imóveis	153.439.203	152.869.200	151.539.378
Valor da unidade de participação	1.899,2677	1.894,8601	1.812,8044

### Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto nas secções 5 e 6 do Anexo IV a que se refere o n.º 1 do artigo 93º do Decreto-Lei 27/2023, de 28 de abril, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2023, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	71.104	10.129
Fiscalização	2.367	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	19.822	1.893
Outros	201.735	36.450
<b>Total</b>	<b>295.028</b>	<b>48.472</b>

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2023 era o que abaixo se descreve:

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
<b>Total</b>	<b>56</b>

### Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2023, que devam ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.





Lisboa, 22 de abril de 2024

O Contabilista Certificado,

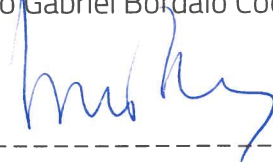


-----  
(Vanda Saraiva CC 26398)

A Administração,



-----  
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



-----  
(Luísa Augusta Moura Bordado)



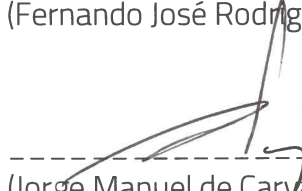
-----  
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



-----  
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



-----  
(Fernando José Rodrigues Ferreira)



-----  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

# Relatório de Auditoria

Handwritten notes in blue ink, including a circled 'a' and several illegible scribbles.

Handwritten signature or initials in blue ink.





## **Relatório de Auditoria**

### **Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras**

#### **Opinião**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste (o Fundo), gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 158.943.645 euros e um total de capital próprio de 157.196.688 euros, incluindo um resultado líquido de 10.092.330 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa 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 (ISAs) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal  
Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 Lisboa, Portugal  
Tel: +351 213 599 000, Fax: +351 213 599 999, www.pwc.pt  
Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000  
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485

- d) adoção de políticas e critérios contábilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISAs 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 ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) 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;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- c) 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 Fundo;
- d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

e) 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

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

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

### **Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares**

#### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

29 de maio de 2024

PricewaterhouseCoopers & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

representada por:



Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, ROC n.º 952  
Registado na CMVM com o n.º 20160569

302  
P



Asset Management

