



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2019**

Índice

I – Relatório de Gestão

II – Demonstrações Financeiras

III – Anexo às Demonstrações Financeiras

IV – Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

V – Certificação Legal das Contas

RELATÓRIO DE GESTÃO



IMOPÓLIS

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.



Senhores Acionistas,

Em cumprimento das disposições legais e dos Estatutos da Sociedade, vem o Conselho de Administração da Imópolis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., atualmente denominada Imópolis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A., submeter à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

ÍNDICE

- I INTRODUÇÃO**
 - 1. ÓRGÃOS SOCIAIS
 - 2. FACTOS RELEVANTES APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

- II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO**
 - 1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL
 - 2. ZONA EURO
 - 3. PORTUGAL

- III EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO**
 - 1. ENQUADRAMENTO
 - 2. OFERTA
 - 3. PROCURA

- IV ATIVIDADE DA SOCIEDADE**
 - 1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA
 - 2. GESTÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
IMODESENVOLVIMENTO

- V ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA**
 - 1. ANÁLISE ECONÓMICA
 - 2. ANÁLISE FINANCEIRA

- VI PERSPETIVAS PARA 2020**

- VII OUTRAS INFORMAÇÕES**

- VIII PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

- IX CONCLUSÕES**

I INTRODUÇÃO

1. ÓRGÃOS SOCIAIS

MESA DA ASSEMBLEIA-GERAL

Presidente: Pedro Miguel Guimard Leão Simões Coelho
Secretário: Alexandra Mendes Resina da Silva Almeida

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente: Ricardo João Barbosa Santos Valente
Vogais: Nuno Pedro Jardim Vital
Luís António de Mancelos Magalhães e Vasconcelos
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira

CONSELHO FISCAL

Presidente: Célia Maria Esteves Castanheiro
Vogais: Pedro Miguel Pereira Manso
Mário Paulo Morujo Duarte Resina
Suplente: Pedro Miguel dos Santos

REVISOR OFICIAL DE CONTAS

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda, representada por Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C.

REVISOR OFICIAL DE CONTAS SUPLENTE

Carlos José Figueiredo Rodrigues, R.O.C.

2. FACTOS RELEVANTES APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

No atual contexto de Pandemia COVID-19, declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) no passado dia 11 de março de 2020, as perspetivas para a evolução da economia mundial, e em particular da economia portuguesa, são de recessão, antecipando-se uma forte disrupção da economia global, embora com impactos ainda indeterminados.

Neste âmbito, o Conselho de Administração da Sociedade diligenciará os esforços necessários para minimizar os impactos que possam advir para a economia portuguesa, com especial incidência no setor imobiliário, os quais poderão afetar a atividade desenvolvida pelos arrendatários dos ativos imobiliários pertencentes ao fundo sob gestão, bem como o valor desses ativos.

Dada a incerteza desses eventuais impactos, o Conselho de Administração não consegue estimar e quantificar à presente data, o efeito dos mesmos ao nível do negócio da Sociedade, sendo a sua convicção que os mesmos não colocam em causa a continuidade das operações. Adicionalmente, com base na informação disponível à presente data, o Conselho de Administração não estima efeitos materiais ao nível das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2019.

Os planos de contingência para endereçar estes efeitos encontram-se definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade, estando os mesmos em permanente atualização em função dos mais recentes desenvolvimentos.

O Conselho de Administração continuará a avaliar esta situação de forma cuidada ao longo do exercício de 2020.

II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

O crescimento mundial desacelerou marcadamente em 2019, com uma continuada fragilidade no comércio mundial e no investimento, uma circunstância abrangente que afetou tanto as economias avançadas, particularmente a zona euro, como os mercados emergentes e economias em desenvolvimento, conforme evidenciado no relatório do Banco Mundial.

A instituição atribui este abrandamento económico à descida, em paralelo, de vários indicadores chave da atividade económica. Em particular, o comércio mundial de bens esteve em contração durante uma parte significativa de 2019, e a atividade da indústria transformadora abrandou marcadamente no decurso do ano, assinala o Banco Mundial, que refere que a atividade dos serviços arrefeceu, contribuindo também para a desaceleração, ainda que numa escala menor.

Com o aumento da incerteza em torno da conjuntura económica, as empresas adotaram uma postura mais cautelosa em relação aos gastos de longo prazo, e as compras mundiais de máquinas e equipamentos desaceleraram.

Desta forma, a taxa de crescimento do PIB mundial desceu, em 2019, para 2,9% um mínimo desde a grande depressão de 2009. Se excluirmos este ano de contração mundial, o ritmo de crescimento de 2019 é o mais fraco desde 2001, ano em que a economia mundial cresceu 2,5%. Crescimentos anuais do PIB mundial abaixo de 3% à escala global são considerados críticos por muitos economistas.

O aumento das barreiras comerciais e a incerteza a ele associadas pesaram sobre o sentimento empresarial e a atividade em todo o mundo. Nalguns casos (economias avançadas e China), esses desdobramentos ampliaram desacelerações cíclicas e estruturais já em curso.

Outras pressões vieram de debilidades nacionais específicas nas grandes economias de mercados emergentes, como Brasil, Índia, México e Rússia. O agravamento das tensões macroeconómicas relacionadas com condições financeiras mais restritivas (Argentina), tensões geopolíticas (Irão) e perturbações sociais (Iémen, Líbia, Venezuela) completaram esse panorama complexo.

Os bancos centrais reagiram de forma agressiva ao enfraquecimento da atividade. Ao longo do ano, vários deles, como a Reserva Federal (Fed) dos Estados Unidos, o Banco Central Europeu (BCE) e os bancos centrais de importantes economias de mercados emergentes cortaram os juros, e o BCE também retomou a compra de ativos.

Para 2020, as mais recentes estimativas do FMI apontam para uma contração de 4,9% da economia mundial, a maior queda desde a Grande Depressão, como consequência da pandemia COVID-19. A organização prevê que os países europeus sejam dos mais afetados, com uma queda de 10,2% no PIB da zona euro. Até ao final de 2020, o PIB dos Estados Unidos deverá recuar 8%, a economia do Japão deverá encolher 5,8%, a Índia sofrer uma contração de 4,5%, enquanto o Brasil deverá recuar 9,1%. Já a China, país onde teve origem a pandemia, prevê-se que conseguirá terminar 2020 com um crescimento de 1%, muito longe das previsões feitas antes da crise causada pela COVID-19. Para 2021, o FMI prevê uma modesta recuperação económica nas economias mais desenvolvidas e adia regresso aos níveis pré-pandemia para 2022.

2. ZONA EURO

A economia da União Europeia e da Zona Euro desaceleraram de forma expressiva em 2019, com um crescimento do PIB de 1,2% e 1,4%, respetivamente (1,9% e 2%, respetivamente, em 2018), o que é explicado por uma deterioração do contexto externo global.

A procura interna continuou a suportar o crescimento, com o consumo privado a beneficiar de um mercado de trabalho robusto. De facto, em 2019, a taxa de desemprego registou um decréscimo, quer na União Europeia, quer na Zona Euro, situando-se em 6,3% e 7,6%, respetivamente (6,9% e 8,2%, respetivamente, em 2018).

Por outro lado, as tensões comerciais, a incerteza em torno do *Brexit* e os problemas do setor industrial, especialmente da indústria automóvel, afetaram de forma negativa a atividade da região, especialmente da sua principal economia, a Alemanha. Neste contexto, o Banco Central Europeu alterou a sua comunicação, refletindo preocupação com a persistência de riscos sobre o cenário, uma taxa de inflação moderada e um crescimento económico incipiente na Zona Euro. Assim, em setembro, anunciou um novo pacote de estímulos, que incluiu, entre outras medidas, a redução da taxa de juro e o reatamento das compras líquidas de ativos.

A mudança de direção das políticas monetárias por parte dos principais bancos centrais constituiu o principal catalisador para o entusiasmo nos mercados financeiros ao longo do ano de 2019. A deterioração dos vários dados macroeconómicos e a degradação da confiança dos investidores pela incerteza da guerra comercial protagonizada entre os EUA e os seus principais parceiros comerciais, levaram os bancos centrais a retroceder a reversão das políticas acomodatórias que já estavam em andamento.

Ao longo de 2019, a inversão de discurso por parte dos Bancos Centrais, cuja atuação mais restritiva se afigurava como um dos principais receios de mercado no início do ano, acabou por ser um dos principais impulsionadores da valorização generalizada das classes de ativos. Nos E.U.A., a Fed inverteu o ciclo de juros de referência em três vezes, enquanto na Europa, o Banco Central Europeu anunciou um corte adicional de 10 pontos base na taxa de depósito e um programa de compras mensais de ativos sem fim definido.

Para 2020, existe ainda uma grande incerteza em torno do impacto económico da pandemia COVID 19. Os cenários de crescimento do Banco Central Europeu para a Zona Euro sugerem que o PIB poderá cair de 5% a 12% este ano.

Nos anos seguintes, o Banco Central Europeu, prevê uma normalização do crescimento económico, no entanto, a dimensão da retoma dependerá da duração das medidas restritivas e do sucesso das políticas destinadas a limitar o impacto nos rendimentos e no emprego. Christine Lagarde, presidente do Banco Central Europeu, considera que a degradação da economia deve ter um efeito negativo na inflação durante os próximos meses.

3. PORTUGAL

A economia portuguesa registou uma evolução positiva em 2019, embora com um abrandamento em relação aos últimos 5 anos, com o crescimento do PIB a fixar-se nos 2,2% (2,6% em 2018), valor que se encontra acima da média da Zona Euro.

O consumo privado, potenciado pela estabilidade no mercado de trabalho, e o investimento, impulsionado principalmente pelo setor da construção, foram os principais motores da economia, revelando crescimentos na ordem dos 2% e 6%, respetivamente. O nível de investimento atingido ao longo do ano de 2019 foi igualmente favorecido pelo contexto de condições financeiras acomodáticas, expansão do setor do turismo e a entrada de fundos vindos da União Europeia.

O crescimento das exportações reduziu para 3,7% (4,5% em 2018), resultado da diminuição dos níveis de confiança perante um contexto de incerteza comercial, principalmente após assinatura do *Brexit*. Paralelamente as importações registaram um crescimento de 5,3% (5,7% em 2018), o que levou a um agravamento do saldo negativo das contas externas, reflexo da deterioração da balança comercial, provocando assim um impacto negativo no PIB. Desta forma, apesar do desempenho positivo das exportações, a robustez do consumo interno potenciou um incremento superior das importações.

Neste contexto, o mercado de trabalho continuou a recuperar em 2019, com a taxa de desemprego a cair para 6,5%, apesar de existirem evidentes sinais de moderação, nomeadamente um crescimento mais brando do emprego.

O bom andamento da economia e do mercado de trabalho, que impulsionou a arrecadação da receita fiscal e contributiva, assim como, os menores encargos com juros foram decisivos para a melhoria das contas públicas, que em 2019 atingiram um excedente de 0,2% do PIB, o que constitui o melhor resultado desde 1974.

Já a dívida pública, segundo dados do Banco de Portugal, desceu de 122%, em 2018 para 117% do PIB, em 2019. De acordo com a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública (IGCP), que gere a dívida portuguesa, a dívida emitida em 2019 teve um custo médio de 1,1% quando, no ano anterior, tinha sido de 1,8%, o que proporcionou uma poupança mais do que proporcional à redução do *stock* da dívida, o que se traduziu num impacto positivo nas contas públicas portuguesas.

Não obstante os riscos inerentes aos níveis de endividamento público e do crédito malparado no setor bancário, o reconhecimento da evolução positiva da economia portuguesa nos últimos anos contribuiu para a melhoria da credibilidade de Portugal, com as agências de crédito a reverem em alta o *rating* da dívida pública portuguesa em 2019.

A taxa anual de inflação permaneceu em níveis baixos, situando-se nos 0,3%, no final de 2019, menos 0,7% comparativamente ao período homólogo, mas deverá progressivamente aproximar-se do objetivo dos 2% pretendido pelo Banco Central Europeu.

As estimativas da *Oxford Economics* para os próximos anos procuram enquadrar o impacto do novo corona vírus na economia nacional, refletindo uma quebra abrupta do PIB, em consequência do abrandamento da atividade económica.

III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

De acordo com o relatório "Emerging Trends in Real Estate Europe 2020", o imobiliário europeu continua a ser um bom investimento, sobretudo com a perspetiva das taxas de juros permanecerem baixas por mais tempo e os rendimentos de títulos em muitos países europeus manterem-se em território negativo, assim como, a renda imobiliária continuar a seduzir investidores, especialmente em comparação com outras classes de ativos.

O ano de 2019 foi marcado por uma inversão na posição política do Banco Central Europeu, com a retoma do *Quantitative Easing*, e a continuação de uma política acomodatória. Um cenário de manutenção de taxas de juro baixas favorece o setor imobiliário, pois assegura um prémio interessante sobre as obrigações do tesouro, e Portugal tem sido francamente beneficiado por este fator.

O *ranking* das cidades compreendido no supramencionado relatório, reflete a cautela e as oportunidades que impulsionam o mercado, com foco nas cidades que se acredita oferecerem liquidez e estabilidade. Paris lidera a lista das melhores cidades europeias para investir no imobiliário, destronando a capital portuguesa que ocupou este lugar no ano transato, e que regista agora uma descida para a décima posição. Em segundo lugar neste *ranking* aparece Berlim, seguida por Frankfurt, sendo Londres apontada como a quarta cidade mais atraente da Europa para investimento imobiliário

Numa era de incertezas causadas pelas tensões comerciais entre os EUA e a China e pelo *Brexit*, a estabilidade política e social vivida em Portugal é vista como uma vantagem competitiva para atrair mais investimento estrangeiro, não só no ramo imobiliário, mas também ao nível da criação de empresas e negócios.

Assim, em 2019, o mercado imobiliário nacional manteve a excelente performance do ano anterior, com o mercado ocupacional a revelar uma procura ativa e limitada pela escassez de oferta de produto de qualidade, e o mercado de investimento a registar um novo máximo histórico de 3.175 milhões de euros, 7% acima do ano anterior. Este volume representa 23% de todo o capital transacionado ao longo da década de agora termina.

À semelhança de outros mercados europeus, o volume de investimento foi limitado pela quantidade de ativos disponíveis para transação, e não pela procura dos investidores. As transações de portfólios de grande dimensão continuam a ter um peso muito significativo no total de investimento, tendo representado 59% do volume total transacionado; com 1.860 milhões de euros distribuídos por 20 negócios.

O capital nacional mais do que duplicou o volume investido (572 milhões de euros), comparativamente com 2018. Ainda assim, os investidores estrangeiros continuaram a dominar a atividade de investimento imobiliário em Portugal, tendo sido responsável, em 2019, por 82% do volume total transacionado.

Consolidando a tendência verificada no ano passado, a grande maioria do capital estrangeiro teve origem na Europa, com casas de investimento alemãs a recuperarem a primazia, ao alocarem 680 milhões de euros ao imobiliário português.

Em termos agregados seguiram-se os investidores americanos com 480 milhões de euros, atingindo os *players* franceses o terceiro lugar, ao investir 347 milhões de euros em Portugal.

Em termos de segmentos, os escritórios e o retalho continuaram a liderar, com quotas de respetivamente, 32% e 31% do investimento.

O setor da hotelaria registou um *record* de investimento de 520 milhões de euros, respeitante a 17% do valor total investido no ano, evidenciando-se a transação do portfólio Tivoli, por 313 milhões de euros.

No segmento dos escritórios, que totalizou um montante investido de 1.028 milhões de euros, destacam-se a compra do FMP 41 pelo fundo alemão Deka e do portfólio Art's Business Centre e Torres Fernão Magalhães pela SOCIMI (Sociedade Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) espanhola Merlin.

Quanto ao setor do retalho registou um total investido de 992 milhões de euros, destacando-se a venda do Rio Sul Shopping, 8ª Avenida e LoureShopping à Harbert por 185 milhões de euros, assim como, a aquisição do AlgarveShopping e Albufeira Retail Park pela Frey por 179 milhões de euros.

A crescente atividade em segmentos alternativos refletiu-se igualmente num volume de investimento institucional para efeito de rendimento de 512 milhões de euros, entre os quais se encontra a aquisição pela Xior de 8 residências de estudantes pelo montante de 160 milhões de euros.

Em geral, há uma confiança cada vez maior no mercado imobiliário português por parte dos investidores, o que se tem traduzido em novas compressões das *yields*.

De tal forma que, com exceção dos *retail parks*, as *yields prime* estão em mínimos históricos em todos os segmentos do imobiliário comercial, atingindo os 4% nos escritórios e no comércio de rua em Lisboa, os 5% nos centros comerciais e os 6% nos ativos de industrial e logística. Nos *retail parks* esta taxa está em 6,25%, comparando com um mínimo de 5,5% atingido em 2007.

Outro reflexo da atratividade do mercado imobiliário nacional à escala global, complementar à atividade de investimento imobiliário de rendimento, são as operações de venda de carteiras de NPL's (*non-performing loans* – créditos em incumprimento) com ativos imobiliários subjacentes, e os REO's (*real estate owned* – imobiliário no balanço do banco). Ao longo de 2019, a banca prosseguiu com a limpeza dos seus balanços, trazendo novas oportunidades a um segmento marcado pelo peso do investimento estrangeiro, e que começou a entrar num período de maturidade.

O mercado esteve assim bastante dinâmico, perspetivando-se para 2020 a continuação de Portugal como um dos destinos primordiais dos investidores internacionais. Ressalva-se, no entanto, que a evolução do mercado ao longo de 2020 será certamente influenciada pela pandemia COVID-19, e cujo real impacto no médio a longo prazo é ainda incerto.

Espera-se que os bancos continuem a aumentar o financiamento em imobiliário de rendimento e de promoção, embora mantendo algum grau de conservadorismo e desfasamento em relação ao novo tipo de ativos que surgem no mercado.

Efetivamente, o foco deverá continuar na habitação para venda, escritórios e hotéis, que é onde está o grosso do mercado, mas começando a financiar habitação para arrendamento e os conceitos de *co-working* e *co-living*, embora aqui ainda estejam no início da curva de aprendizagem.

As condições de financiamento em Portugal têm-se aproximado dos mercados mais competitivos em termos de margem, amortização e LTV. Contudo, as comissões continuam mais elevadas e os efeitos que a crise teve na liquidez do setor ainda se fazem sentir, com os bancos muito avessos a estruturas de financiamento que tragam muito risco de refinanciamento, como são, por exemplo, a amortização da totalidade ou quase totalidade do capital na maturidade.

Por fim, salienta-se o facto das novas SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária), instrumentos de investimento imobiliário coletivo criados no início de 2019, constituírem uma promessa para a dinamização da indústria no futuro, produzindo um efeito propulsor ainda maior para o setor, além de poderem ter um contributo determinante para o arranque de um mercado de arrendamento residencial em escala.

2. OFERTA

De acordo com os dados publicados pela CMVM – Comissão do Mercados de Valores Mobiliários – o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário em Portugal atingiu os 10.511 milhões de euros, em 2019, o que representa uma ligeira queda face ao ano anterior. Contudo, tendo em consideração a redução no número de fundos sob gestão, o valor apresenta ainda assim uma valorização média dos ativos de 1,2%.

Ao analisar a composição da carteira dos fundos de investimento imobiliário portugueses, observamos que durante o ano de 2019, os imóveis de serviços e retalho são os que apresentam um maior peso, representando mais de 62% do montante sob gestão.

Quanto ao número de fundos sob gestão, voltou a diminuir durante o ano de 2019, tendo passado de um total de 212 fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário, para 207 fundos de investimento. Deste total, 195 são fundos de investimento imobiliário fechados e apenas 12 são fundos abertos, geridos por 33 sociedades gestoras. Os fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI), mantiveram-se estáveis em 2019, com 3 fundos sob gestão.

Durante 2019 foram liquidados 12 fundos de investimento imobiliário, dos quais 10 correspondiam a fundos fechados, 1 fundo aberto e 1 sociedade especial de investimento. Nesse mesmo período, foram constituídos 7 fundos de investimento, 6 dos quais sob a forma societária.

A criação destes 7 novos fundos indica que os investidores institucionais voltaram a confiar neste tipo de veículos, estando agora a privilegiar as sociedades especiais de investimento imobiliário, de capital fixo (SICAFI).

Os fundos abertos continuaram a sua trajetória de diminuição do endividamento em 2019, tendo o mesmo sido reduzido em cerca 57%, face ao ano transato, enquanto os fundos fechados, inverteram o sentido da evolução da dívida, tendo passado de um aumento de cerca de 4%, em 2018, para uma redução de 10% em 2019. Por outro lado, verifica-se uma redução da liquidez dos fundos, a qual registou um decréscimo de 14% nos fundos abertos e cerca de 2% nos fundos fechados.

No que respeita ao número de sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário a operar neste mercado, o mesmo registou um acréscimo, comparativamente ao ano transato, tendo passado de 31 sociedades, no final de 2018, para 33 no final de 2019.

A Interfundos mantém-se a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário com uma quota de mercado de 12,9%, em 2019 (13,3%, em 2018). A segunda posição passou a ser ocupada pela Square AM, com uma quota de mercado de 11,3% (7,6% em 2018), ultrapassando, assim, a Norfin que ocupava esta posição no final do ano transato e a GNB que, em 2018, ocupava o terceiro lugar, tendo registado, em 2019, uma queda para quinto lugar com uma quota de 7% (10,3% em 2018). Em terceiro lugar passou a estar a Norfin com uma quota de mercado de 9,6% (11,4% em 2018).

Estas três sociedades gerem 33,8% do património imobiliário detido por fundos, percentagem inferior à do ano transato (35,1%).

Quanto à Imópolis, aparece, atualmente, na 21ª posição, com uma quota de mercado de 1%, o que representa uma subida de três lugares no *ranking*, face ao ano transato, e um aumento de 0,4% na quota de mercado.

3. PROCURA

Em 2019 o mercado de escritórios da região da grande Lisboa continuou a registar uma elevada atividade, tendo sido arrendados 193.892 m² de escritórios, refletindo uma quebra de 6% face ao ano anterior, em que foi atingindo o segundo máximo histórico à data com 206.428 m². Ainda assim, 2019 registou a segunda maior colação da década, sendo o primeiro semestre do ano o período que mais contribuiu para este volume.

A forte procura das grandes multinacionais que buscam expandir e diversificar as suas atividades, bem como das empresas já sediadas em Portugal, focadas em ampliar e renovar os seus espaços, têm gerado o aumento de área dos espaços ocupados. Com um total de 175 operações, a área média transacionada retratou o aumento da procura por parte dos grandes ocupantes, tendo atingido os 1.108 m² (902 m² em 2018), o valor mais elevado desde que há registo.

Dada a estabilidade económica e financeira, o mercado português voltou a recolher a preferência das multinacionais, que encontram em Lisboa recursos qualificados e custos de operação competitivos, permitindo assim uma fácil implementação e realocação de áreas de negócio face a outros mercados concorrenciais. A qualidade das infraestruturas, fundamentais para desenvolvimentos tecnológicos, e a elevada qualidade de vida são outros atrativos do mercado nacional.

Em linha com os resultados dos últimos dez anos, os setores de serviços a empresas e consultores e advogados, com 21% e 20% da ocupação total, respetivamente, foram os setores mais dinâmicos, seguidos de perto pelo sector de *TMT's & Utilities*, com 20% da ocupação do ano.

O Prime CBD (zona 1), com a ocupação integral dos 20.000 m² do novo FPM 41 pela KPMG e PLMJ, e o Corredor Oeste (zona 6), que recebeu 47% da procura total (40.300 m²) das empresas do setor de *TMT's & Utilities*, concentraram o maior volume de procura, sendo cada uma responsável por 26% da área transacionada na região da grande Lisboa. Seguindo-se o Parque das Nações (zona 5) com 15%, onde ocorreu o maior negócio de ocupação do ano, a aquisição pela Ageas de 17.400 m² para a sua futura sede. A GoldenHub encabeçou a lista dos ocupantes mais ativos, tendo aumentado em 6.000 m² a sua oferta de centros de escritórios, entre os quais se inclui a totalidade do edifício Castilho 52 no Prime CBD (Zona 1).

A escassez de oferta de espaços de qualidade e o crescimento da procura continuam a impactar a taxa de desocupação, que atingiu no ano passado o mínimo histórico de 4%. Antecipa-se que a contínua entrada de novos projetos no mercado irá reverter esta evolução, embora de forma gradual, dado o ainda elevado peso dos pré-arrendamentos, que representaram, em 2019, 25% da absorção. De facto, em 2019 foram concluídos 6 edifícios com um total de 38.800 m², dos quais 87% se encontravam já com ocupação assegurada.

Deste modo, a oferta de produto vai continuar escassa em 2020 com uma taxa de disponibilidade abaixo dos 5%.

Em oposição, a procura mantém-se muito elevada. Se somarmos a área de todas as empresas que procuram atualmente espaços de escritórios, temos cerca de 300.000 m².

Dadas as referidas dinâmicas entre a procura e a oferta, o ano de 2019 ficou marcado por renegociações de contrato, resultando em aumento de rendas médias em vigor nas principais zonas de escritórios de Lisboa.

De facto, os valores de arrendamento evoluíram em linha com a elevada atividade do mercado ocupacional, com uma subida transversal a todas as zonas. O Prime CBD (zona 1) e o Corredor Oeste (zona 6) registaram o maior crescimento das rendas *prime*, 10% cada, situando-se, respetivamente, nos 23€/m²/mês e 16€/m²/mês.

A Zona Ribeirinha é atualmente a localização privilegiada para trabalhar dada a sua proximidade ao rio, oferta de lazer e excelente rede de transportes. Consequentemente é a zona procurada pelas empresas para as quais a atração de talento é fundamental. Neste âmbito, as rendas da Zona Ribeirinha tenderão a convergir com as do CBD1, mas tal só se irá verificar com o desenvolvimento de produto novo.

Até ao final de 2022 perspectiva-se que 239.200 m² de novos projetos entrem no mercado, dos quais 176.400 m² já iniciaram construção e são na sua maioria especulativos. Com 35.100 m², a terceira torre das Torres do Colombo nas Novas Zonas de Escritórios (zona 3) é o maior edifício previsto para os próximos anos, sendo ainda de destacar o Parque das Nações (zona 5), onde se encontram em desenvolvimento três projetos que no total irão trazer mais 61.800 m² ao mercado.

Resolver a falta de oferta é uma questão crítica para o mercado, já que continua a existir muita procura de empresas internacionais que pretendem expandir as suas operações para Portugal, mas que ao não encontrarem oferta de qualidade e adaptável às suas necessidades, optam por diferentes mercados concorrenciais, com fatores competitivos ao nível do preço do espaço e do nível de vida semelhantes, mas onde a oferta abunda.

No contexto atual, a falta de oferta tem também gerado uma menor exigência pelas localizações *prime*. A procura tem, assim, como prioridades outro tipo de fatores críticos, privilegiando a existência de acessibilidades e transportes públicos. Além disso, esta escassez afetou também de forma marcante as intervenções de reabilitação em edifícios de escritórios existentes, sentindo-se uma estagnação da mudança de uso de edifícios de escritórios para residencial, com investidores, nacionais e internacionais, a desenvolver estratégias específicas para estes edifícios, com objetivos de rentabilidade de longo prazo.

No entanto, dada a atratividade do mercado português, continuará a existir uma massa empresarial importante que procura novos espaços, mas que aguarda uma evolução positiva da oferta para mais diligências concretas, indicando que ainda existe potencial da procura por explorar.

É, assim, expectável a existência de mais negócios de pré-arrendamento de forma a que as empresas consigam garantir as áreas que procuram nos edifícios que estão atualmente em construção.



IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2019, a atividade da Imopólis consistiu unicamente na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento, do seu património, em particular do património imobiliário arrendado, tendo como objetivo a maximização da sua rentabilidade.

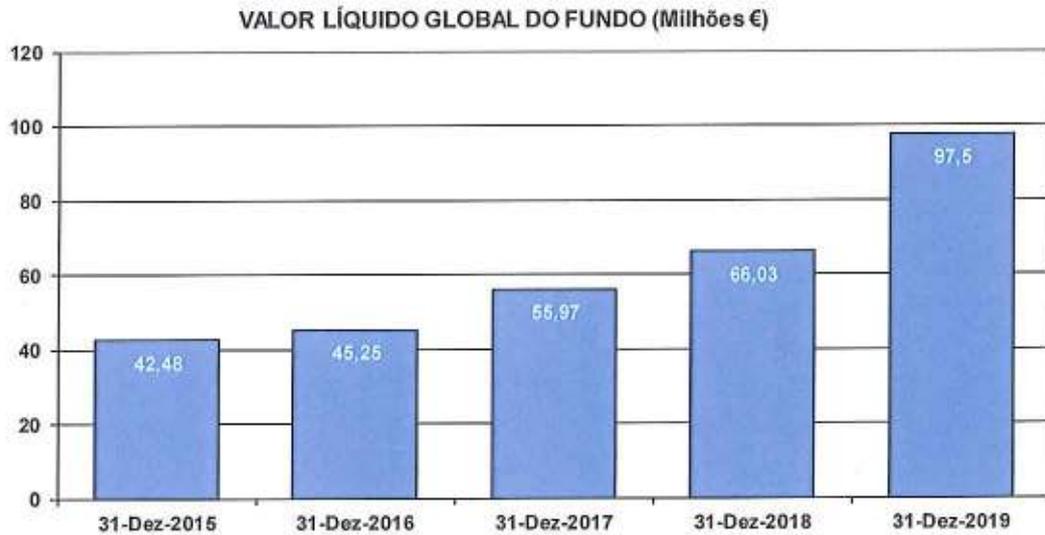
Na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo, a qual se encontra em consonância com a defesa dos interesses do seu atual investidor.

2. GESTÃO DO F.I.I. FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

2.1 Valor líquido global do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2019 o valor líquido global do Fundo ascendia a 97.497.165 euros.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de 16.668.558 euros.



Fonte: Relatório e Contas do Fundo ImoDesenvolvimento a 31 de dezembro de 2019

2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de dezembro de 2019, o valor de 9,7087 euros, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2019, de 25,25% (17,97%, em 2018).

A variação face a igual período do ano anterior decorre, maioritariamente, das mais valias potenciais em ativos imobiliários, reconhecidas no exercício, resultantes da reavaliação, ocorrida no ano, da totalidade do portfólio do Fundo.

**RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M**

Fonte: Relatório e Contas do Fundo ImoDesenvolvimento a 31 de dezembro de 2019

2.3 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2019 não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo.

Em 2018 foram distribuídos rendimentos ao participante único do Fundo ImoDesenvolvimento, correspondentes a 0,247 euros por unidade de participação, o que aplicado às 8.502.753 unidades de participação do Fundo, equivale a um montante global de 2.100.180 euros. Deste montante, 2.036.889 euros corresponde a resultados gerados com a venda de imóveis adquiridos em período anterior a 30 de junho de 2015 e o remanescente a resultados gerados através do exercício da atividade de arrendamento imobiliário.



2.4 Património Imobiliário

Durante o ano de 2019, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu atual participante único, tendo sido desenvolvidas as seguintes atividades:

- ↳ Manutenção de todo o património arrendado garantindo-se um adequado acompanhamento do estado do mesmo; e
- ↳ Promoção dos arrendamentos em todo o património de rendimento de forma a maximizar a rentabilidade dos imóveis em carteira.

2.4.1 Arrendamento

Durante o ano de 2019 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 22 novos contratos de arrendamento, dos quais 13 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 14 contratos. As alterações contratuais referidas traduzem-se num aumento do valor anualizado das rendas do Fundo em cerca de 724,7 milhares de euros. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 4.861 m² no Edifício Adamastor, de 2.511 m² no Parque Suécia, de 1.767 m² no Parque Holanda e de 114 m² no edifício Alto da Barra. Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 2.968 m² no Parque Suécia, 2.204 m² no Edifício Adamastor, 455 m² no Parque Holanda, 376 m² no edifício Alto da Barra e 171 m² no edifício Terraços de Bragança.



No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2019 esta representava 89,5% da ABL (área bruta locável), o que se traduz num aumento, face aos 86,9% registados no final de 2018.

2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2019, o Fundo ImoDesenvolvimento não procedeu à aquisição e/ou alienação de quaisquer imóveis.

No exercício em análise foram cumpridos todos os rácios e políticas de investimento definidas no Regulamento de Gestão do Fundo.

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de dezembro de 2019, um resultado líquido do exercício no montante de 10.497 euros, um resultado antes de impostos no montante de 17.898 euros e um total de proveitos de 800.825 euros (em 2018, estes valores foram, respetivamente, - 553.461 euros, - 390.993 euros e 814.255 euros).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado ImoDesenvolvimento	800	800	0,0%
Outros ganhos	1	7	-85,7%
Reversões de perdas de imparidade	-	7	-100,0%

Os custos verificados em 2019 e 2018 apresentam o seguinte detalhe:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Var.</u>
Outros gastos administrativos	295	351	-16,0%
Custos com pessoal	448	835	-43,3%
Outros custos	7	18	-61,1%
Amortizações do exercício	34	1	3.300,0%
Impostos correntes	7	162	-95,7%

A análise à evolução da situação económica da empresa permite verificar que não se registou uma alteração significativa na sua estrutura de proveitos, face ao exercício anterior.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir a variação significativa ocorrida em custos com pessoal, comparativamente ao ano transato, a qual resulta do pagamento aos colaboradores e administração, em 2018, de montantes contratualmente definidos, em virtude da transmissão da estrutura de propriedade da Sociedade.

Ao nível dos indicadores da atividade apresentada pela empresa, destacamos os seguintes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
EBITDA / Proveitos	7%	-49%
Pessoal / Proveitos	56%	103%
FSE / Proveitos	37%	43%

2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar um ligeiro reforço no rácio de autonomia financeira da empresa, o qual se situa nos 56% em 2019 (53%, em 2018), garantindo assim a existência de uma situação financeira sólida.

O Capital Próprio da Sociedade ascende no final de 2019 a 335.661 euros, sendo o valor do Passivo de 264.428 euros.

Quanto à liquidez da Sociedade, no final de 2019, tinha um rácio de liquidez geral de 186% e de liquidez imediata de 151%.

Finalmente, o Balanço da Sociedade reflete a 31 de dezembro de 2019 a adoção da nova IFRS 16, relativa às locações, evidenciando um passivo referente aos futuros pagamentos da locação e um ativo de "direito de uso" para todos os contratos de locação, conforme evidenciado no anexo às demonstrações financeiras.

VI – PERSPETIVAS PARA 2020

No que à Sociedade diz respeito, as perspetivas para o exercício de 2020 mantêm-se em linha com a atividade que tem vindo a ser desenvolvida nos últimos anos, a qual consiste na gestão do ImoDesenvolvimento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, conforme acima referido.

O ano de 2020 apresenta-se como um ano de importantes decisões para o futuro do Fundo gerido pela Imopólis, das quais destacamos:

- ↳ Desenvolvimento de ações com vista à alienação dos imóveis do Fundo ImoDesenvolvimento que não se enquadram na sua actual estratégia, designadamente, os imóveis sítos Av. da Liberdade, Terraços de Bragança e terrenos sítos em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses do seu investidor;
- ↳ Desenvolvimento de ações com vista à alienação de imóveis pertencentes ao portfólio do Fundo ImoDesenvolvimento, sempre que a mesma permita a realização de mais-valias para o Fundo e conseqüentemente se traduza num acréscimo da sua rentabilidade;
- ↳ Aquisição de novos imóveis para o portfólio do Fundo que se enquadrem na estratégia do seu atual investidor;
- ↳ Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como, de negociar a permanência dos atuais inquilinos cujo contrato termine durante o ano de 2020, tendo em vista a otimização da rentabilidade do Fundo; e
- ↳ Continuação da implementação de medidas de controlo dos custos dos edifícios, que permitam a redução do diferencial entre o valor dos custos totais suportados e a parte destes imputada aos inquilinos.

O ano de 2020 será marcado pela entrada em vigor de diplomas legais com impacto na atividade da Imopólis, enquanto sociedade gestora de organismos de investimento coletivo.

Neste âmbito, destaca-se a transferência para a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) das competências de supervisão sobre as sociedades gestoras de fundos de investimento e de fundos de titularização de créditos, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2020. Esta alteração resulta da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 144/2019, a partir de 23 de setembro, o qual procede à sexta alteração ao Regime Geral do Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

Relativamente à prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, a CMVM, entidade com competência legal de supervisão exclusiva das sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo, emitiu em março de 2020 o Regulamento nº2/2020, contendo regulamentação específica nesta matéria.

Por fim, conforme mencionado no anexo às demonstrações financeiras do exercício de 2019, atendendo aos recentes desenvolvimentos associados à pandemia COVID-19, a Sociedade diligenciará os esforços necessários para minimizar os impactos que possam advir para a economia portuguesa, com especial incidência no setor imobiliário e que podem afetar a atividade desenvolvida pelos arrendatários dos ativos imobiliários pertencentes ao fundo sob gestão, bem como o valor desses ativos.

O Conselho de Administração continuará a avaliar esta situação de forma cuidada ao longo do exercício de 2020.

VII – OUTRAS INFORMAÇÕES

Em cumprimento do disposto no artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro, informa-se que a Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., não é devedora perante a Segurança Social.

Dando cumprimento ao disposto no Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que não foram adquiridas nem alienadas ações próprias durante o exercício, não detendo a Sociedade quaisquer ações próprias no final do exercício.

Adicionalmente, não foram concedidas quaisquer autorizações a negócios entre a Sociedade e os seus Administradores.

Relativamente à gestão dos riscos financeiros, o Conselho de Administração considera que dada a natureza da atividade da Sociedade, a mesma se encontra pouco exposta aos riscos de preço, de crédito, de liquidez e de fluxos de caixa. Quanto ao risco de preço, de mercado e de crédito, a exposição é bastante reduzida, quer em resultado da própria legislação em vigor, assim como da respetiva composição do balanço. Relativamente ao risco de liquidez, a Sociedade possui um rácio de liquidez prudente e conservador. Por fim, quanto ao risco de fluxos de caixa, este encontra-se bastante atenuado atendendo aos níveis confortáveis de disponibilidades que a Sociedade mantém em balanço para fazer face às responsabilidades que detém.

No que respeita às alíneas e) e g) do mesmo artigo, nada há a referir.

VIII – PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido do Exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o qual apresenta um valor positivo no montante de 10.497 euros, seja integralmente transferido para resultados transitados para cobertura parcial do prejuízo do exercício anterior.

IX – CONCLUSÕES

Para além do agradecimento ao investidor único pela sua preferência, o Conselho de Administração pretende expressar o seu apreço e agradecimento ao acionista, à instituição depositária do Fundo ImoDesenvolvimento, ao Revisor Oficial de Contas, ao Conselho Fiscal e aos colaboradores da Imopólis pela colaboração prestada.

Lisboa, 25 de junho de 2020

O Conselho de Administração

Eng. Ricardo Santos Valente
Presidente

Dr. Nuno Jardim Vital
Vogal

Dr. Luís Magalhães e Vasconcelos
Vogal

Dr. Hugo Gomes da Silva Moreira
Vogal

II

Demonstrações Financeiras

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	31/12/2019	31/12/2018	PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	200	200	Passivos por impostos correntes	7 401	162 468
Disponibilidades em outras instituições de crédito	399 530	588 485	Outros Passivos	257 027	126 321
Outros ativos tangíveis	108 353	8 485	Total do passivo	<u>264 428</u>	<u>288 789</u>
Ativos intangíveis	-	-	Capital	125 000	125 000
Ativos de contratos com clientes	69 333	-	Outras reservas e resultados transitado	200 164	753 625
Outros ativos	22 673	16 783	Resultado do exercício	10 497	(553 461)
			Total do capital próprio	<u>335 661</u>	<u>325 164</u>
Total do ativo	<u>600 089</u>	<u>613 953</u>	Total do passivo e do capital próprio	<u>600 089</u>	<u>613 953</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado
(Dr. João Cipriano)

O Conselho de Administração



DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2019	2018
Juros e encargos similares	13	(860)	-
Margem financeira		(860)	-
Rendimentos de serviços e comissões	14	800 000	800 000
Encargos com serviços e comissões	15	(1 352)	(6 864)
Outros resultados de exploração	16	(2 808)	(4 805)
Produto bancário		794 980	788 331
Custos com pessoal	17	(447 629)	(834 775)
Gastos gerais administrativos	18	(295 099)	(350 773)
Amortizações do exercício	5	(34 354)	(859)
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (liquidadas de	19	-	7 083
Resultado antes de impostos		17 898	(390 993)
Impostos			
Correntes	8	(7 401)	(162 468)
Resultado após impostos		10 497	(553 461)
Resultado líquido do exercício		10 497	(553 461)
Resultado integral do exercício		10 497	(553 461)
Resultado por ação - Básicos	12	0,42	(13,03)
Resultado por ação - Diluídos	12	0,42	(13,03)

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado
(Dr. João Cipriano)

O Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total do Capital próprio
Saldos em 1 de Janeiro de 2018	750 000	702 333	36 565	14 727	1 503 625
Redução de Capital	(625 000)	-	-	-	(625 000)
Transferência para reserva legal	-	1 473	-	(1 473)	-
Transferência para resultados transitados	-	-	13 254	(13 254)	-
Resultado líquido do exercício de 2018	-	-	-	(553 461)	(553 461)
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	125 000	703 806	49 819	(553 461)	325 164
Transferência para resultados transitados	-	-	(553 461)	553 461	-
Resultado líquido do exercício de 2019	-	-	-	10 497	10 497
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	125 000	703 806	(503 642)	10 497	335 661

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado
(Dr. João Cipriano)

O Conselho de Administração



DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Fluxos de caixa gerados pelas atividades operacionais		(725 351)	(1 288 987)
Comissões recebidas		733 333	866 667
Comissões pagas		(925)	(925)
Imposto sobre o rendimento (pago/recebido)		(162 576)	11 151
Fluxos das atividades operacionais		<u>(155 519)</u>	<u>(412 094)</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Compra de ativos tangíveis	5	<u>(1 496)</u>	<u>(6 819)</u>
Fluxos das atividades de investimento		<u>(1 496)</u>	<u>(6 819)</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Redução de Capital	10	-	(625 000)
Pagamentos de locações		<u>(31 940)</u>	-
Fluxos das atividades de financiamento		<u>(31 940)</u>	<u>(625 000)</u>
Varição líquida de caixa e seus equivalentes		<u>(188 955)</u>	<u>(1 043 913)</u>
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	22	<u>588 685</u>	<u>1 632 598</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	22	<u>399 730</u>	<u>588 685</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado
(Dr. João Cipriano)

O Conselho de Administração

III
Anexo às
Demonstrações Financeiras

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

Nota introdutória

A Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A., atualmente denominada por Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A. (adiante designada por “Sociedade” ou “Imo Pólis”) foi constituída em 4 de outubro de 1993 e tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário.

A atividade da Sociedade consiste na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - ImoDesenvolvimento (adiante designado por “Fundo ImoDesenvolvimento”), o qual foi constituído em 17 de outubro de 1994 por um período inicial de dez anos, prorrogável por períodos iguais ou diferentes do inicial, desde que aprovado em Assembleia de Participantes e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). O período inicial de dez anos terminou em outubro de 2004. Em Assembleia de Participantes, ocorrida em 16 de abril de 2004, foi aprovada a proposta da Sociedade para a prorrogação do Fundo por um período adicional de 5 anos, até outubro de 2009. Consequentemente, em Assembleia de Participantes datada de 15 de abril de 2009, foi aprovada a proposta da Sociedade para a prorrogação do Fundo por mais 5 anos, até outubro de 2014 e, no decorrer do exercício de 2014, a 30 de julho, foi mais uma vez aprovada em Assembleia de Participantes a prorrogação do Fundo até 17 de outubro de 2019. Ainda em 2018 por deliberação escrita da participante única, datada de 21 de fevereiro de 2018, o prazo de duração do Fundo foi prorrogado até 17 de outubro de 2024.

Desde 30 de janeiro de 2007 que a Sociedade é integralmente detida pela Hexapólis Unipessoal, Lda. encontrando-se o capital social, integralmente subscrito e realizado, representado por 25.000 ações nominativas de €5 cada a 31 dezembro de 2019.

No dia 5 de novembro de 2018, na sequência do “Quota Purchase Agreement” estabelecido entre a European Property Holding Luxembourg 2 S.à r.l. e a Radix S.à r.l. em março de 2018, a primeira alienou à segunda a quota única da Hexapólis representativa de 100% do seu capital social, assim como as prestações suplementares prestadas pelo sócio único e os créditos resultantes dos suprimentos existentes na referida data.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 ainda não foram objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas. Contudo, o Conselho de Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas. As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 25 de junho de 2020.

Na elaboração deste anexo, tomaram-se em consideração as divulgações requeridas para cumprimento das normas contabilísticas aplicáveis, as normas internacionais de relato financeiro (IAS e IFRS) aplicáveis e os eventuais requisitos do regulador em funções até 31 de dezembro de 2019, o Banco de Portugal. As normas não referidas ou omitidas, por não serem aplicáveis, não prejudicam a qualidade e quantidade das divulgações necessárias à boa compreensão e entendimento das demonstrações financeiras.

1 Bases de apresentação, principais políticas contabilísticas e comparabilidade da informação

1.1 Bases de apresentação das contas

A partir de 1 de janeiro de 2020, a supervisão da Sociedade Gestora foi transferida do Banco de Portugal para a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), por força do Decreto-Lei nº144/2019, de 23 de setembro, o qual procedeu à alteração do nº 1 do artigo 37º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

Em conformidade com o artigo 2º do Aviso nº 5/2015 do Banco de Portugal, datado de 7 de dezembro, a partir de 1 de janeiro de 2016 as entidades sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, passaram a elaborar as demonstrações financeiras em base individual, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada momento, por Regulamento da União Europeia e respeitando a estrutura conceptual para a preparação e apresentação de demonstrações financeiras que enquadra aquelas normas, a exemplo do que já era anteriormente requerido para as demonstrações financeiras em base consolidada, quando aplicável.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

Em 31 de dezembro de 2016 a Sociedade enquadrava-se no regime transitório estabelecido no artigo 3º do referido Aviso, o qual estabelece que até 31 de dezembro de 2016, as sociedades financeiras elaboram as suas demonstrações financeiras, em base individual, de acordo com as normas contabilísticas que lhes eram aplicáveis em 31 de dezembro de 2015, nos termos que vigoravam nessa data.

A partir de 1 de janeiro de 2017, as demonstrações financeiras da Imopólis foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adotadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (UE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei n.º 25/2005, de 17 de fevereiro, e pelo Aviso n.º1/2005, de 21 de fevereiro do Banco de Portugal, em substituição das Normas Contabilísticas Ajustadas estabelecidas pelo Banco de Portugal.

As demonstrações financeiras agora apresentadas, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos e respetivo suporte documental, mantidos de acordo com os princípios consagrados nas IAS/IFRS e demais disposições emitidas pelo Banco de Portugal, na sequência da competência que lhe foi atribuída pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro.

Durante o exercício de 2019 a Sociedade reviu a desagregação das linhas de fluxos de caixa das atividades operacionais, apresentadas na demonstração de fluxos de caixa, sem qualquer impacto em termos quantitativos.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que a Sociedade efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de proveitos, custos, ativos e passivos. As áreas que envolvem o maior nível de julgamento e complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2.

As políticas contabilísticas utilizadas pela Imopólis na preparação das suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 são consistentes com as utilizadas em 31 de dezembro de 2018, com a exceção da primeira adoção da IFRS 16 "Locações" em 1 de janeiro de 2019, conforme referido na Nota 1.3, que vem substituir a IAS 17 e veio estabelecer os novos requisitos relativamente ao âmbito, classificação/reconhecimento e mensuração de locações.

De acordo com o preconizado na IFRS 16, a Imopólis aplicou esta norma retrospectivamente com os impactos da transição reconhecidos a 1 de janeiro de 2019. Deste modo a informação comparativa não foi reexpressa.

A Sociedade procedeu a uma avaliação das normas e interpretações (novas ou revistas) a refletir nas demonstrações financeiras com início em 1 de janeiro de 2019 e considerou que as seguintes não são relevantes para a sua atividade, exceto quanto à implementação da IFRS 16:

Impacto da adoção de novas normas, alterações às normas e interpretações que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2019:

IFRS 16 (nova), 'Locações'. Esta nova norma substitui a IAS 17 – 'Locações', com um impacto significativo na contabilização pelos locatários que são agora obrigados a reconhecer um passivo de locação refletindo futuros pagamentos da locação e um ativo de "direito de uso" para todos os contratos de locação, exceto certas locações de curto prazo e de ativos de baixo valor. A definição de um contrato de locação também foi alterada, sendo baseada no "direito de controlar o uso de um ativo identificado". No que se refere ao regime de transição, a nova norma pode ser aplicada retrospectivamente ou pode ser seguida uma abordagem retrospectiva modificada. Os impactos da adoção desta norma encontram-se divulgados nas Notas 1.2 e), 1.3 e 5.

IFRS 9 (alteração), 'Elementos de pré-pagamento com compensação negativa'. Esta alteração introduz a possibilidade de classificar ativos financeiros com condições de pré-pagamento com compensação negativa, ao custo amortizado, desde que se verifique o cumprimento de condições específicas, em vez de serem classificados ao justo valor através de resultados.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

IAS 19 (alteração), 'Alterações, reduções e liquidações de planos de benefícios definidos'. Esta alteração à IAS 19 exige que uma entidade: (i) utilize pressupostos atualizados para determinar o custo do serviço atual e os juros líquidos para o período remanescente após a alteração, redução ou liquidação do plano; e (ii) reconheça no resultado do exercício como parte do custo com serviços passados, ou como ganho ou perda na liquidação qualquer redução no excedente de cobertura, mesmo que o excedente de cobertura não tenha sido reconhecido anteriormente devido ao impacto do "asset ceiling". O impacto no "asset ceiling" é sempre registado no Outro Rendimento Integral, não podendo ser reciclado por resultado do exercício.

IAS 28 (alteração), 'Investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos'. Esta alteração clarifica que os investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos (componentes do investimento de uma entidade em associadas e empreendimentos conjuntos), que não estão a ser mensurados através do método de equivalência patrimonial, são contabilizados segundo a IFRS 9 – 'Instrumentos financeiros'. Os investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos, estão sujeitos ao modelo de imparidade das perdas estimadas, antes de ser adicionado para efeitos de teste de imparidade ao investimento global numa associada ou empreendimentos conjuntos, quando existam indicadores de imparidade.

Melhorias às normas 2015 – 2017. Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IAS 23, IAS 12, IFRS 3 e IFRS 11.

IFRIC 23 (nova), 'Incerteza sobre o tratamento de Imposto sobre o rendimento'. Trata-se de uma interpretação à IAS 12 – 'Imposto sobre o rendimento', referindo-se aos requisitos de mensuração e reconhecimento a aplicar quando existem incertezas quanto à aceitação de um determinado tratamento fiscal por parte da Administração fiscal relativamente a imposto sobre o rendimento. Em caso de incerteza quanto à posição da Administração fiscal sobre uma transação específica, a entidade deverá efetuar a sua melhor estimativa e registar os ativos ou passivos por imposto sobre o rendimento à luz da IAS 12, e não da IAS 37 – 'Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes', com base no valor esperado ou o valor mais provável. A aplicação da IFRIC 23 pode ser retrospectiva ou retrospectiva modificada.

Alterações às normas publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020, que a União Europeia já endossou:

IAS 1 e IAS 8 (alteração), 'Definição de material' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020). Esta alteração introduz uma modificação ao conceito de material e clarifica que a menção a informações pouco claras, refere-se a situações cujo efeito é similar a omitir ou distorcer tais informações, devendo a entidade avaliar a materialidade considerando as demonstrações financeiras como um todo. São ainda efetuadas clarificações quanto ao significado de "principais utilizadores das demonstrações financeiras", sendo estes definidos como 'atuais e futuros investidores, financiadores e credores' que dependem das demonstrações financeiras para obterem uma parte significativa da informação de que necessitam.

Estrutura conceitual, 'Alterações na referência a outras IFRS' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020). Como resultado da publicação da nova Estrutura Conceitual, o IASB introduziu alterações no texto de várias normas e interpretações, como: IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, SIC 32, de forma a clarificar a aplicação das novas definições de ativo / passivo e de gasto / rendimento, além de algumas das características da informação financeira. Essas alterações são de aplicação retrospectiva, exceto se impraticáveis.

A Sociedade considera que as alterações referidas acima não terão impacto relevante nas demonstrações financeiras de 2020.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020, mas que a União Europeia ainda não endossou:

IFRS 3 (alteração), 'Definição de negócio' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso da União Europeia. Esta alteração constitui uma revisão à definição de negócio para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais. A nova definição exige que uma aquisição inclua um input e um processo substancial que conjuntamente gerem outputs. Os outputs passam a ser definidos como bens e serviços que sejam prestados a clientes, que gerem rendimentos de investimentos financeiros e outros rendimentos, excluindo os retornos sob a forma de reduções de custos e outros benefícios económicos para os acionistas. Passam a ser permitidos 'testes de concentração' para determinar se uma transação se refere à aquisição de um ativo ou de um negócio.

IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 (alteração), 'Reforma das taxas de juro de referência' (em vigor para períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020). Estas alterações ainda estão sujeitas à aprovação da União Europeia. Estas alterações fazem parte da primeira fase do projeto 'IBOR reform' do IASB e permitem isenções relacionadas com a reforma do *benchmark* para as taxas de juro de referência. As isenções referem-se à contabilidade de cobertura, em termos de: i) componentes de risco; ii) requisito 'altamente provável'; iii) avaliação prospetiva; iv) teste de eficácia retrospectivo (para adotantes da IAS 39); e v) reciclagem da reserva de cobertura de fluxo de caixa, e têm como objetivo que a reforma das taxas de juro de referência não determine a cessação da contabilidade de cobertura. No entanto, qualquer ineficácia de cobertura apurada deve continuar a ser reconhecida na demonstração dos resultados.

IFRS 17 (nova), 'Contratos de seguro' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2021). Esta norma ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta nova norma substitui o IFRS 4 e é aplicável a todas as entidades que emitam contratos de seguro, contratos de resseguro e contratos de investimento com características de participação discricionária. A IFRS 17 baseia-se na mensuração corrente das responsabilidades técnicas, a cada data de relato. A mensuração corrente pode assentar num modelo completo ("*building block approach*") ou simplificado ("*premium allocation approach*"). O reconhecimento da margem técnica é diferente consoante esta seja positiva ou negativa. A IFRS 17 é de aplicação retrospectiva.

A Sociedade considera que as alterações referidas acima, ainda não endossadas pela União Europeia, não irão ter impactos significativos nas demonstrações financeiras.

1.2 Principais políticas contabilísticas

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissões

• Comissões recebidas

A Comissão de Gestão corresponde à remuneração da Sociedade pela gestão do património do Fundo ImoDesenvolvimento. Esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual, sobre o valor líquido global do Fundo (VLGF), sendo recebida mensalmente e registada na rubrica da demonstração dos resultados "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 14). O valor acrescido e ainda não pago pelo Fundo ImoDesenvolvimento é registado em Balanço na rubrica de "Ativos de contratos com clientes".

A Comissão de Gestão é de 0,68% com um montante mínimo fixo anual a receber pela Sociedade, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, de €800.000.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

• Comissões pagas

As comissões pagas correspondem às comissões por serviços bancários prestados por terceiros (Nota 15).

c) Ativos tangíveis

Nos termos da IAS 16 – “Ativos fixos tangíveis”, os ativos tangíveis utilizados pela Sociedade para o desenvolvimento da sua atividade são contabilisticamente relevados pelo custo de aquisição (incluindo custos diretamente atribuíveis) deduzido das amortizações e perdas de imparidade acumuladas, quando aplicável. Não foram efetuadas quaisquer reavaliações até à data de encerramento das contas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do exercício, na rubrica “Gastos gerais administrativos”.

A depreciação dos ativos tangíveis é registada numa base sistemática ao longo do período de vida útil estimado do bem, na base de quotas constantes, a partir do ano de aquisição, por anos completos, e em função das taxas máximas permitidas fiscalmente, que correspondem basicamente ao período que se espera que o ativo esteja disponível para uso:

	Anos
Obras em edifícios	8-10
Mobiliário e material	8-10
Máquinas e ferramentas	1-8
Equipamento informático	3-4
Instalações interiores	5-10
Equipamento de transporte	4

Os ganhos e as perdas nas alienações de ativos tangíveis, determinados pela diferença entre o valor de venda e o respetivo valor contabilístico, são contabilizados em Outros resultados de exploração”.

d) Ativos intangíveis

Nos termos da IAS 38 – “Ativos intangíveis”, os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição, encontrando-se deduzidos das amortizações acumuladas e perdas de imparidade quando aplicável.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, a partir do ano de aquisição, por anos completos, e em função das taxas máximas permitidas fiscalmente, que correspondem basicamente à vida útil esperada dos mesmos que, em termos médios, é de três anos, para o *software*.

e) Locações (IFRS 16)

Conforme descrito na Nota 1.1, a Sociedade adotou a IFRS 16 – Locações em 1 de janeiro de 2019 em substituição da IAS 17 – Locações, que esteve em vigor até 31 de dezembro de 2018. A Sociedade não adotou antecipadamente nenhum dos requisitos da IFRS 16.

Esta norma estabelece novos requisitos relativamente ao âmbito, classificação/reconhecimento e mensuração de locações:

- Na ótica do locatário, a norma define um único modelo de contabilização de contratos de locação que resulta no reconhecimento de um ativo sob direito de uso e de um passivo da locação para todos os contratos de locação à exceção das locações com um período inferior a 12 meses ou para as locações que incidam sobre ativos de valor reduzido em que o locatário poderá optar pela isenção de reconhecimento prevista na IFRS 16, sendo que, nesse caso, deverá reconhecer os pagamentos de locação associados a esses contratos como despesas.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

A Sociedade, enquanto locatária, optou por não aplicar esta norma aos contratos de locação a curto prazo, menor ou igual a um ano e aos contratos de locação em que o ativo subjacente tenha pouco valor, tendo também sido utilizada a opção de não aplicar esta norma a locações de ativos intangíveis.

Definição de locação

A nova definição de locação acarreta um enfoque no controlo do ativo identificado, ou seja, um contrato constitui ou contém uma locação se transmitir o direito de controlar a utilização de um ativo identificado, ou seja, obtendo substancialmente todos os benefícios económicos da utilização do mesmo e o direito de orientar o uso desse ativo identificado, durante um certo período de tempo em troca de uma retribuição.

Impactos

A Sociedade reconhece para todas as locações, com exceção das locações com um período inferior a 12 meses ou para as locações que incidam sobre ativos de valor unitário reduzido:

- um ativo sob direito de uso, inicialmente mensurado ao custo, tendo em conta o *Net Present Value* (NPV) do passivo da locação, acrescido de pagamentos efetuados (fixos e/ou variáveis) deduzidos de incentivos à locação recebidos, penalidades por término (se razoavelmente certas), bem como eventuais estimativas de custo a serem suportadas pelo locatário com o desmantelamento e remoção do ativo subjacente e/ou com a restauração do local onde este está localizado. Subsequentemente é mensurado de acordo com o modelo do custo (sujeito a depreciações/amortizações de acordo com o prazo de locação de cada contrato e a testes de imparidade);
- um passivo da locação, registado inicialmente pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros da locação (NPV), o que inclui:
 - pagamentos fixos, deduzidos os incentivos à locação a receber;
 - pagamentos de locação variáveis que dependam de um índice ou taxa, mensurados inicialmente e utilizando o índice ou a taxa à data de início do contrato;
 - as quantias que deverão ser pagas pelo locatário a título de garantias de valor residual;
 - o preço do exercício de uma opção de compra, se o locatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção; e
 - pagamentos de sanções por rescisão da locação, se o prazo da locação refletir o exercício de uma opção de rescisão da locação pelo locatário.

Dado que não é possível determinar facilmente a taxa de juro implícita na locação (parágrafo 26 da IFRS 16), os pagamentos da locação são descontados segundo a taxa de juro incremental de financiamento do locatário a qual incorpora a curva de taxa de juro sem risco (curva *swap*), acrescido de um *spread* de risco da Sociedade, aplicada sobre o prazo médio ponderado de cada contrato de locação. Para os contratos com termo é considerada essa data como data fim da locação, para os outros contratos sem termo é avaliado o prazo no qual o mesmo terá força executória.

Subsequentemente é mensurado da seguinte forma:

- pelo aumento da sua quantia escriturada de forma a refletir os juros sobre o mesmo;
- pela diminuição da sua quantia escriturada de forma a refletir os pagamentos de locação; e
- a quantia escriturada é remensurada de forma a refletir quaisquer reavaliações ou alterações da locação, bem como para incorporar a revisão de pagamentos de locação fixos em substância e a revisão do prazo da locação.

A Sociedade reavalia um passivo de locação, e calcula o respetivo ajustamento relacionado ao ativo sob direito de uso sempre que:

- houver uma alteração do prazo da locação ou na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente, situação em que o passivo de locação é remensurado, descontando os pagamentos de locação revistos e utilizando uma taxa de desconto também revista;

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

- houver uma alteração dos montantes a pagar ao abrigo de uma garantia de valor residual, ou dos pagamentos futuros de locação resultantes da alteração de um índice ou taxa utilizados para determinar esses pagamentos, situação em que o passivo de locação é remensurado, descontando os pagamentos de locação revistos utilizando uma taxa de desconto inalterada (a menos que a alteração dos pagamentos de locação resulte de uma alteração das taxas de juro variáveis, nesse caso deverá ser utilizada uma taxa de desconto revista); e
- um contrato de locação é alterado, mas essa alteração à locação não é contabilizada como uma locação distinta, situação em que o passivo de locação é remensurado, descontando os pagamentos de locação revistos utilizando uma taxa de desconto revista.

Os ativos sob direito de uso são depreciados/amortizados desde a data de entrada em vigor até ao fim da vida útil do ativo subjacente, ou até ao final do prazo da locação, caso este seja anterior. Se a locação transferir a propriedade do ativo subjacente, ou se o custo do ativo sob direito de uso refletir o facto de a Sociedade ir exercer uma opção de compra, o ativo sob direito de uso deve ser depreciado/amortizado desde a data de entrada em vigor até ao fim da vida útil do ativo subjacente. A depreciação/amortização começa na data de entrada em vigor da locação.

A adoção da norma implica alterações nas demonstrações financeiras da Sociedade, nomeadamente:

Na demonstração dos resultados:

- (i) registo em Margem financeira do gasto de juros relativo aos passivos de locação;
- (ii) registo em Outros gastos administrativos dos montantes relativos a contratos de locação de curto prazo e contratos de locação de ativos de baixo valor; e
- (iii) registo em Amortizações do custo de depreciação dos ativos sob direito de uso.

No balanço:

- (i) reconhecimento dos ativos sob direito de uso; e
- (ii) registo do valor dos passivos de locação reconhecidos na rubrica "Outros passivos".

f) **Locações (IAS 17)**

Até 31 de dezembro de 2018, as operações de locação eram classificadas como locação financeira ou locação operacional em função da sua substância, cumprindo os critérios definidos no IAS 17 – Locações. Eram classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo eram transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação eram classificadas como locações operacionais.

Os pagamentos efetuados pela Sociedade respeitante a contratos de locação operacional eram registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

g) **Instrumentos Financeiros**

i) **Classes de instrumentos financeiros**

O Ativo da Sociedade apresenta como instrumento financeiro relevante, os ativos financeiros designados por "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito".

Quanto à quantificação e maturidade das "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito, ver nota 4.

ii) **Significado dos instrumentos financeiros na posição financeira e desempenho da atividade da Sociedade**

Os ativos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" representam 67% do ativo da Sociedade. O instrumento financeiro ativo apresenta-se mensurado ao custo amortizado.

iii) **Natureza e extensão dos riscos resultantes de instrumentos financeiros**

Os ativos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" estão sujeitos aos seguintes riscos:

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

Risco de crédito

A Sociedade não se encontra significativamente exposta ao risco de crédito, uma vez que esta atividade não lhe é permitida. O risco de crédito é aplicável apenas às suas aplicações financeiras.

Na perspetiva da atividade do fundo ImoDesenvolvimento, e enquanto sociedade gestora, o risco de crédito dos ativos que compõem a carteira do mesmo é avaliado de acordo com a política de investimento definida no Regulamento de Gestão do Fundo.

Risco de liquidez

Tem origem nos diferentes períodos de rotação dos fluxos financeiros de pagamentos e recebimentos relativos aos ativos financeiros.

Dado que a 31 de dezembro de 2019 a Sociedade não tem aplicações a prazo e todas as suas disponibilidades encontram-se em caixa e depósitos à ordem o risco de liquidez é reduzido e decorre apenas da eventual dificuldade futura de recebimento das comissões do fundo.

Risco taxa de juro

O risco de taxa de juro associado a fluxos de caixa corresponde ao risco dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro variarem devido a alterações nas taxas de juro de mercado.

A atividade da Sociedade não é sensível às variações das taxas de juro, tendo em atenção que não tem ativos e passivos com exposição significativa a taxa de juro.

h) Impostos sobre lucros

A atividade da Sociedade está sujeita ao regime geral de tributação consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC) e no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

O IRC é calculado com base na legislação e o seu pagamento é efetuado com base em declarações de autoliquidação, as quais ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pela Autoridade Tributária e Aduaneira durante um período de caducidade de quatro anos contados a partir do ano a que respeitam.

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais e taxa de imposto em vigor.

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se esperam vir a ser aplicadas quando as diferenças temporárias reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que acomodem as diferenças temporárias futuras. Os impostos diferidos são revelados em resultados exceto os que se relacionam com valores registados diretamente em capitais próprios, nomeadamente, embora não aplicável, os ganhos e perdas em ações próprias e em títulos disponíveis para venda.

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de IRC e às correspondentes derramas. O cálculo do IRC do exercício de 2019, foi apurado com base numa taxa nominal de 21% sobre a matéria coletável (2018: 21%). Tanto em 2019 como em 2018, à taxa nominal acresce a taxa da derrama municipal de 1,4% (Conselho de Oeiras), que incide sobre o lucro tributável e uma taxa de derrama estadual variável e de acordo com os escalões abaixo indicados:

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

- Lucro Tributável menor do que 1,5 Milhões de euros	0%
- Lucro Tributável entre 1,5 Milhões de euros e 7,5 Milhões de euros	3%
- Lucro Tributável entre 7,5 Milhões de euros e 35 Milhões de euros	5%
- Lucro Tributável maior do que 35 Milhões de euros	9%

i) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respetivos encargos de 2019 e 2018, relativas ao direito adquirido no exercício mas a pagar no ano seguinte, foi imputado como custo desses exercícios, por contrapartida da rubrica "Outros passivos" apresentada no passivo.

j) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de contratação, com liquidez elevada e que possam ser imediatamente realizáveis sem risco significativo de alterações de valor, onde se incluem a caixa, as disponibilidades e as aplicações em instituições de crédito.

1.3 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2018, com exceção dos efeitos da primeira adoção da IFRS 16 "Locações" em 1 de janeiro de 2019, conforme referido na Nota 1.1, que veio estabelecer os novos requisitos relativamente ao âmbito, classificação/reconhecimento e mensuração de locações.

Primeira adoção da IFRS 16 – Locações

A norma IFRS 16 obrigatória para períodos iniciados após 1 de janeiro de 2019 elimina a distinção entre locações operacionais e financeiras para as entidades locatárias, conforme anteriormente previsto pela IAS 17. Adicionalmente introduz um novo modelo de contabilização uniforme para todas as locações que se assemelha à contabilização que vinha sendo aplicada para as locações financeiras no âmbito da IAS 17.

Este modelo único estabelece, para o locatário, o reconhecimento no balanço de ativos e passivos, designados de Direitos de Uso e Responsabilidades por Locação, respetivamente, para locações com ativos subjacentes identificáveis. Na Demonstração de resultados reconhece-se a depreciação dos direitos de uso e juros separadamente, em contrapartida do desreconhecimento dos custos mensais com rendas e/ou serviços registados para locações operacionais no âmbito da IAS 17.

A Sociedade adotou esta nova norma a partir de 1 de janeiro de 2019, tendo optado pelo método retrospectivo modificado com ativo igual a passivo, pelo que não reexpressou os comparativos do ano de 2018 nem teve impactos em resultados transitados de anos anteriores.

As locações operacionais da Sociedade são constituídas por rendas de um imóvel e uma viatura.

Na mensuração das responsabilidades por locação, a Sociedade utilizou taxas de juro incrementais para descontar as rendas futuras devidas para os contratos no âmbito da norma.

A taxa de juro incremental média aplicada teve em conta o tipo de ativos e o perfil de risco da Sociedade.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

Na aplicação da IFRS 16 pela primeira vez, a Sociedade usou os seguintes expedientes práticos permitidos pela norma:

- excluiu eventuais custos diretos iniciais na mensuração dos ativos relativos a direito de uso na data de aplicação inicial; e
- reconheceu como locações de curto-prazo todos os ativos com termo contratual a terminar após 12 meses do início da aplicação da norma.

Foi estabelecido como política da Sociedade:

- a exclusão de locações de curto-prazo do âmbito de aplicação da norma; e
- a exclusão de ativos de baixo-valor, sendo estabelecido como limiar de baixo-valor o valor em euros equivalente a 5 mil dólares à data de início da locação.

O impacto da adoção da nova norma IFRS 16 nos saldos de abertura a 1 janeiro 2019 foi como se apresenta:

	IAS 17 31/12/2018	Impacto IFRS 16	IFRS 16 01/01/2019
Direito de Uso	-	133 725	133 725
Total Ativo	-	133 725	133 725
Responsabilidade por locação	-	133 725	133 725
Total Passivo	-	133 725	133 725

2 Principais estimativas e julgamentos na preparação das demonstrações financeiras

As IFRS/IAS estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efetue julgamentos e prepare estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela Sociedade são discutidos nesta Nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados da Sociedade e a sua divulgação. Uma descrição alargada das principais políticas contabilísticas utilizadas pela Sociedade é apresentada na Nota 1.2 às demonstrações financeiras.

Na preparação das demonstrações financeiras do exercício de 2019 as principais áreas onde foram consideradas estimativas foram as seguintes:

Impostos sobre lucros

Os impostos correntes sobre os lucros são determinados pela Sociedade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor. Diferentes interpretações da legislação fiscal podem influenciar o valor dos impostos sobre lucros estimado. Desta forma, os valores registados resultam do melhor entendimento do conselho de Administração da Sociedade sobre o enquadramento das suas operações, o qual é, no entanto, suscetível de ser questionado por parte da Autoridade Tributária.

Considerando que em algumas situações existem alternativas ao tratamento contabilístico adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados pela Sociedade poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as possíveis interpretações diferentes por parte da Autoridade Tributária não irão originar impactos significativos nas demonstrações financeiras.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

Imparidade de saldos a receber

As perdas de imparidade relacionadas com os saldos a receber de clientes e de outros devedores são estimadas com base nos fluxos de caixa esperados e estimativas do valor a recuperar. Estas estimativas são efetuadas com base em pressupostos determinados a partir da informação histórica disponível e da avaliação da situação dos devedores.

3 Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de Caixa e disponibilidades em bancos centrais decompõe-se como segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caixa	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de Disponibilidades em outras instituições de crédito decompõe-se como segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millennium BCP	369 865	558 697
Montepio Geral	29 665	29 788
	<u>399 530</u>	<u>588 485</u>

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

5 Outros ativos tangíveis e ativos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2019 e 2018, foi o seguinte:

	Saldo em 31/12/2017			Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2018	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições		Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:						
Obras em edifícios	46 805	(44 729)	-	(366)	46 805	(45 095)
Mobiliário e material	152 834	(152 833)	-	-	152 834	(152 833)
Máquinas e ferramentas	118 915	(118 915)	-	-	118 915	(118 915)
Equipamento informático	95 892	(95 442)	6 819	(493)	102 711	(95 936)
Instalações interiores	50 131	(50 131)	-	-	50 131	(50 131)
	<u>464 577</u>	<u>(462 051)</u>	<u>6 819</u>	<u>(859)</u>	<u>471 396</u>	<u>(462 910)</u>
Ativos intangíveis:						
Sistema de tratamento de dados	144 828	(144 828)	-	-	144 828	(144 828)
	<u>609 405</u>	<u>(606 879)</u>	<u>6 819</u>	<u>(859)</u>	<u>616 224</u>	<u>(607 738)</u>
	Saldo em 31/12/2018			Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2019	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições		Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:						
Obras em edifícios	46 805	(45 095)	-	(1 710)	46 805	(46 805)
Mobiliário e material	152 834	(152 833)	-	-	152 834	(152 833)
Máquinas e ferramentas	118 915	(118 915)	-	-	118 915	(118 915)
Equipamento informático	102 711	(95 936)	1 496	(2 592)	104 207	(98 528)
Instalações interiores	50 131	(50 131)	-	-	50 131	(50 131)
Direitos de uso:						
Imóveis	-	-	-	(26 922)	107 688	(26 922)
Viaturas	-	-	-	(3 130)	25 037	(3 130)
	<u>471 396</u>	<u>(462 910)</u>	<u>1 496</u>	<u>(34 354)</u>	<u>605 617</u>	<u>(497 264)</u>
Ativos intangíveis:						
Sistema de tratamento de dados	144 828	(144 828)	-	-	144 828	(144 828)
	<u>616 224</u>	<u>(607 738)</u>	<u>1 496</u>	<u>(34 354)</u>	<u>750 445</u>	<u>(642 092)</u>

As aquisições de equipamento informático realizadas no exercício de 2019 no montante de €1.496 são referentes à aquisição de computadores para a atividade operacional e no exercício de 2018 no montante de €6.819 são referentes à aquisição de computadores e monitores informáticos para a atividade operacional.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2019, a rubrica "Outros ativos tangíveis" inclui um montante líquido de amortizações de €102.673 referentes a Direitos de uso, decorrente da adoção da IFRS 16 (Notas 1.1, 1.2 e) e 1.3).

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

6 Ativos de contratos com clientes

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de Ativos de contratos com clientes decompõe-se como segue:

	2019	2018
Fundo ImoDesenvolvimento	<u>69 333</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2019 encontrava-se pendente de liquidação a comissão de gestão que o Fundo ImoDesenvolvimento paga mensalmente à Sociedade no montante de €69.333, conforme previsto no Regulamento de Gestão em vigor, datado de 1 de outubro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2018 este montante não se encontrava pendente dado que foi liquidado antes do término do exercício.

7 Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de Outros ativos decompõe-se como segue:

	2019	2018
Seguros - encargos diferidos	<u>16 314</u>	<u>13 405</u>
Outros	<u>93 372</u>	<u>90 391</u>
	<u>109 686</u>	<u>103 796</u>
Imparidade	<u>(87 013)</u>	<u>(87 013)</u>
	<u>22 673</u>	<u>16 783</u>

Do saldo apresentado a 31 de dezembro de 2019 e 2018 na rubrica "Outros Ativos", o montante de €87.013 corresponde a um valor suportado pela Sociedade em resultado de um erro contabilístico ocorrido no Fundo ImoDesenvolvimento em exercícios anteriores, cujo custo foi assumido pela Sociedade, tendo sido posteriormente debitado ao seu anterior acionista único ao abrigo do acordo de venda de ações (*Share Purchase Agreement*). Pelo facto da recuperação deste valor se ter tornado incerta, a Sociedade constituiu no exercício de 2011 uma imparidade pela sua totalidade, que ainda mantém à data uma vez que o processo ainda se encontra a decorrer.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**
(Montantes expressos em Euros)**8 Passivos por impostos correntes**

Os saldos apresentados a 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram apurados conforme segue:

	2019	2018
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	17 898	(390 993)
Acréscimos	31 582	2 146
Deduções	31 921	4 385
Rendimento tributável	<u>17 559</u>	<u>(384 462)</u>
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	12 292	-
Matéria colectável	<u>5 267</u>	<u>(384 462)</u>
Imposto sobre o rendimento (1)	1 106	-
Despesas tributadas autonomamente (2)	6 049	162 468
Derrama (3)	246	-
Imposto sobre o rendimento	<u>7 401</u>	<u>162 468</u>
Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	-	-
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	-	-
- Menos: Retenções na fonte	-	-
- Saldo corrente a pagar/(receber)	<u>7 401</u>	<u>162 468</u>

A diferença entre a taxa aplicável e a taxa efetiva no final de cada exercício, é como segue:

	2019	2018
Imposto corrente	7 401	162 468
Total do imposto registado em resultados (1)	<u>7 401</u>	<u>162 468</u>
Resultado antes de impostos (2)	<u>17 898</u>	<u>(390 993)</u>
Taxa efetiva [(1)/(2)]	41,35%	-41,55%
Taxa aplicável	22,40%	22,40%

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira durante um período de caducidade de quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2016 a 2019 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria coletável alterada. No entanto, o Conselho de Administração da Sociedade entende que qualquer liquidação adicional que possa resultar destas revisões não será significativa para as demonstrações financeiras.

Adicionalmente, e de acordo com o artigo 63º do Código do IRC, a Autoridade Tributária e Aduaneira poderá efetuar as correções que considere necessárias para a determinação do lucro tributável sempre que, em virtude de relações especiais entre o contribuinte e outra entidade, sujeita ou não a IRC, tenham sido estabelecidas condições diferentes das que seriam normalmente acordadas entre entidades independentes, conduzindo a que o resultado apurado seja diverso do que se apuraria na ausência dessas relações.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

Os valores de tributação autónoma apurados em 2018 e 2019 decompõem-se como segue:

	2019	2018
Despesas de representação	186	348
Bónus pagos a administradores	-	154 721
Encargos com viaturas ligeiras	5 779	7 399
Outros	84	-
	<u>6 049</u>	<u>162 468</u>

9 Outros passivos

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo apresentado em Outros passivos decompõe-se como segue:

	2019	2018
Responsabilidade por locação	101 664	-
Acréscimo para férias e subsídio de férias	46 939	38 276
Serviços jurídicos	28 995	2 737
Prémios a pagar a colaboradores	24 752	15 994
Fornecedores	14 732	37 512
Contribuições para a segurança social	9 729	8 450
Retenção de imposto - trabalho dependente	6 949	5 355
Outras dívidas ao Estado	2 690	-
Outros	20 577	17 997
	<u>257 027</u>	<u>126 321</u>

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da subrubrica "Outros" no montante de €101.664 referente a Responsabilidade por locação (Nota 1.2 e)), decorre da adoção da IFRS 16 (Notas 1.1 e 1.3).

Em 31 de dezembro de 2019 a subrubrica de "Serviços jurídicos" apresenta um saldo no montante de €28.995 referente a custos incorridos com serviços jurídicos prestados pelo escritório de advogados Vieira de Almeida.

10 Capital

A Sociedade foi constituída em 4 de outubro de 1993, com um capital social de €374.098, representado por 75.000 ações com valor nominal de €4,99.

O capital social foi sucessivamente aumentado para €423.978 (em 10 de agosto de 1994, mediante a emissão de 10.000 ações com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), depois para €623.497 (em 29 de dezembro de 1994, mediante a emissão de 40.000 ações com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), finalmente para €748.197 (em 30 de julho de 1996, mediante a emissão de 25.000 ações com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas).

Em 7 de junho de 2001, a Sociedade procedeu à redenominação do capital social de Escudos para Euros, mediante a incorporação de reservas no valor de 1.803, tendo o valor nominal de cada ação passado de €4,99 para €5. A essa data que o capital social da Sociedade totaliza €750.000, representado por 150.000 ações com um valor nominal de €5.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

Em 17 de maio de 2006, a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. assinou com a Hexapólis Unipessoal, Lda. ("Hexapólis") um "Framework Agreement" em que garantia a esta entidade, ou a uma terceira entidade por esta indicada, a opção de comprar as ações detidas pela José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. no capital social da Imopólis, representativas de 100% do capital da Sociedade. O preço definido, nos termos do acordo assinado, ascendia ao valor de balanço da Imopólis à data de exercício da opção (sujeito a uma *due diligence* à Sociedade e ao seu último balanço disponível à data de exercício da opção e sujeito à confirmação de que o valor de mercado dos ativos geridos pela Sociedade, através de um relatório de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, ascendia pelo menos ao valor indicado no último balanço disponível à data de exercício da opção). O referido acordo determinava um período de opção pela Hexapólis de seis meses após a sua data de assinatura, extensíveis por mais três meses.

Em 30 de Janeiro de 2007, e na sequência da intenção manifestada pela Hexapólis de acionar a opção de compra, as referidas entidades assinaram, com base no "Framework Agreement" de 17 de maio de 2006, um acordo de compra de ações (*Share Purchase Agreement*). Neste contexto, o preço final acordado foi de €1.549.572 (preço unitário de €1.033), integralmente liquidados na referida data, tendo a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. ordenado a transferência irrevogável das 150.000 ações representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

Em 21 de fevereiro de 2018 foi aprovada pela acionista única (Hexapólis) em Assembleia Geral uma redução do Capital Social da Sociedade de €750.000 para €125.000, para libertação de excesso de capital, no montante de €625.000€, mediante a extinção de 125.000 ações, passando o Capital Social a ser representado por 25.000 ações com o valor nominal de €5.00 cada.

11 Outras reservas e resultados transitados

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2019	2018
Reserva legal	703 806	703 806
Resultados transitados	(503 642)	49 819
	<u>200 164</u>	<u>753 625</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 21 de março de 2019, a aplicação do resultado líquido negativo do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de €553.461, consistiu na transferência desse montante para Resultados Transitados.

De acordo com a legislação em vigor, a Sociedade deverá constituir uma reserva legal, correspondente a 10% dos lucros líquidos apurados em cada exercício, até à concorrência do valor do capital subscrito. A reserva legal só pode ser utilizada para cobertura de prejuízos ou para aumento do capital.

12 Resultados por ação

Resultados por ação básicos

Os resultados por ação básicos são calculados efetuando a divisão do resultado líquido atribuível aos acionistas da Imopólis pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações próprias caso existam.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o lucro por ação relativo ao lucro do exercício, foram os seguintes:

	2019	2018
Resultado líquido atribuível ao acionista da Sociedade	10 497	(553 461)
Número médio de ações ordinárias em circulação	25 000	42 466
Resultado por ação básico atribuível aos acionistas	0,42	(13,03)

O número médio ponderado de ações ordinárias em circulação no exercício de 2018 foi apurado tendo em consideração a diminuição de capital social realizada a 21 de fevereiro de 2018, a qual correspondeu a uma diminuição de 125.000 ações nominativas com valor nominal de €5.00, nomeadamente:

	Data	Ações emitidas
Balanço no início do exercício	01/01/2018	150 000
Diminuição de capital social	21/02/2018	(125 000)
Balanço no final do exercício	31/12/2018	25 000
		<hr/>
Número médio de ações		42 466

Resultados por ação diluídos

Os resultados por ação diluídos são calculados incorporando o efeito dilutivo potencial sobre o resultado por ação de eventuais instrumentos financeiros existentes, mediante ajustamento ao número médio de ações ordinárias em circulação ao resultado líquido atribuível aos acionistas da Imopólis.

Em 2019 e 2018 a Imopólis não detinha instrumentos financeiros relacionados com as ações ordinárias, pelo que, o resultado por ação diluído é igual ao resultado por ação básico.

13 Juros e encargos similares

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde aos juros e encargos suportados pela Sociedade no decorrer do exercício.

	2019	2018
Outros Juros	860	-
	<hr/>	<hr/>
	860	-

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo da rubrica "Juros e encargos similares" é referente ao gasto de juros relativo aos passivos de locação, decorrente da adoção da IFRS 16 (Notas 1.1, 1.2 e) e 1.3).

14 Rendimentos de serviços e comissões

O saldo da rubrica de Rendimentos de serviços e comissões corresponde na totalidade à comissão de gestão cobrada ao Fundo ImoDesenvolvimento.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em Euros)

Em 2019 e 2018, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são:

	2019	2018
Ativo líquido	206 269 255	191 061 430
Passivo	108 772 090	125 032 825
Capital do Fundo	97 497 165	66 028 605
Resultado líquido do exercício	16 668 558	12 161 466

No exercício de 2019 e de 2018, o valor da Comissão de Gestão ascendeu a €800.000, valor fixo mínimo, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo ImoDesenvolvimento, datado de 1 de outubro de 2019 e de 3 de dezembro de 2015, respetivamente (ver Nota 1.2 b)).

15 Encargos com serviços e comissões

O saldo da rubrica de Encargos com serviços e comissões decompõe-se conforme segue:

	2019	2018
Garantias e Avais	925	925
Despesas Bancárias	427	5 939
	<u>1 352</u>	<u>6 864</u>

16 Outros resultados de exploração

O saldo desta rubrica em 2019 e 2018, decompõe-se como segue:

	2019	2018
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	372	2 787
Excesso de estimativa imposto	-	4 385
Outros	453	-
	<u>825</u>	<u>7 172</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(1 072)	(498)
Outros	(2 561)	(11 479)
	<u>(3 633)</u>	<u>(11 977)</u>
Outros resultados de exploração	<u>(2 808)</u>	<u>(4 805)</u>

A subrubrica de "Outros encargos de exploração - Outros" era composta essencialmente por €1.750 de quotizações e €500 de donativos, em 31 de dezembro de 2019, e por €7.083 de créditos incobráveis e €2.146 respeitantes a custos relativos a anos anteriores, em 31 de dezembro de 2018.

Em 31 de dezembro de 2018, a subrubrica de "Excesso de estimativa de imposto" no valor de €4.385 corresponde a um reembolso relativo ao IRC que foi estimado em excesso no exercício anterior.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

17 Custos com o pessoal

O saldo desta rubrica em 2019 e 2018, decompõe-se como segue:

	2019	2018
Remuneração dos órgãos sociais	213 187	496 220
Remuneração do pessoal	136 406	164 017
	<u>349 593</u>	<u>660 237</u>
Encargos sobre remunerações	69 891	148 330
Outros	28 145	26 208
	<u>98 036</u>	<u>174 538</u>
Custos com pessoal	<u>447 629</u>	<u>834 775</u>

Em 2019 e 2018, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

Durante o ano de 2019, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a €150.000. Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de €32.143 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no primeiro trimestre de 2019.

Durante o ano de 2018, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a €141.876. Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de €35.000 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2017, o montante de €25.000 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2018 e ainda dada a transmissão da estrutura da Sociedade o Administrador, conforme aditamento ao contrato de administração, recebeu um montante de €318.825.

Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde.

O administrador executivo Nuno Vital recebeu em 2019 o montante de €19.200 e em 2018 o montante de €1.600, correspondente ao mês de dezembro de 2018.

Durante o ano de 2019, os membros do Conselho Fiscal, Dr. Pedro Santos, Dr. Fausto Reis e Dr. Pedro Manso receberam, individualmente, €3.000.

Durante o ano de 2018, os membros do Conselho Fiscal, Dr. Carlos Grenha (até fevereiro de 2018) recebeu €500, Dr. Pedro Santos e Dr. Fausto Reis (desde setembro de 2018) receberam, individualmente, €1.000. O Dr. Pedro Manso recebeu €3.000. A Dra. Cátia Carvalho, na qualidade de vogal do Conselho Fiscal recebeu €1.500 Euros respeitantes aos seis meses em que a mesma exerceu estas funções.

Durante o ano de 2019, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros que compõem o Conselho de Administração, três colaboradores, tendo um dos colaboradores sido contratado no decorrer do exercício de 2019.

Durante o ano de 2019, os dois colaboradores da Sociedade que estiveram ao serviço da Sociedade no ano transato receberam o montante de €17.758 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2018.

Durante o ano de 2018, os colaboradores da Sociedade receberam o montante de €15.594 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2017 e ainda dada a transmissão da estrutura da Sociedade em 5 de novembro de 2018, receberam também um montante de €50.665, conforme aditamento ao contrato de trabalho.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

18 Gastos gerais administrativos

O saldo desta rubrica em 2019 e 2018, decompõe-se como segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Serviços especializados:		
Advogados	77 059	90 155
Contabilidade	70 007	68 634
Informática	20 966	29 324
Consultoria e auditoria	37 422	31 312
Condomínio	13 457	13 448
Recepção	10 538	9 792
Outros	26 090	23 289
Rendas e alugueres	7 963	39 332
Comunicações	5 515	6 009
Água, energia e combustíveis	6 038	6 860
Deslocações, estadas e representações	5 652	15 980
Outros	14 392	16 638
	<u>295 099</u>	<u>350 773</u>

Em 31 de dezembro de 2019 o montante de €26.090 na subrubrica "Serviços especializados - Outros" é composto essencialmente por gastos referentes a assessoria no valor de €14.760 (2018: €14.060), serviços de estafeta no valor de €3.484 (2018: €2.682) e gestão de arquivo no valor de €2.121 (2018: €1.975).

Em 31 de dezembro de 2019 o montante de €14.392 na subrubrica "Outros" é composto essencialmente por gastos referentes a publicações no valor de €3.909, gastos com material de consumo corrente no valor de €2.575, gastos com a formação do pessoal no valor de €2.004 e gastos com ofertas no valor de €1.940.

Em 31 de dezembro de 2018 o montante de €16.638 na subrubrica "Outros" é composto essencialmente por gastos com a formação do pessoal no valor de €5.141, gastos com material de consumo corrente no valor de €4.110 e gastos referentes a publicações no valor de €4.297.

A diminuição registada no exercício de 2019 na subrubrica "Rendas e alugueres" decorre da adoção da IFRS 16 (Nota 1.1, 1.2 e) e 1.3).

O montante pago em 2019, a título de honorários, ao Revisor Oficial de Contas, função exercida pela PricewaterhouseCoopers&Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a €24.700, excluindo IVA, que se decompõe conforme segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Revisão Legal de Contas	11 200	9 200
Outros serviços de fiabilidade	13 500	14 700

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

19 Correções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2019	2018
Devedores e outras aplicações	-	(7 083)
	-	(7 083)

O saldo apresentado nesta rúbrica reflete os movimentos ocorridos em cada exercício, nomeadamente, os decorrentes de dotações e anulações de imparidade de valores a receber de outros devedores.

20 Transações com entidades relacionadas

Os saldos e as transações efetuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, detalham-se conforme segue :

	<u>Fundo ImoDesenvolvimento</u>	
	2019	2018
Balanço:		
Outros ativos	2 526	-
Ativos de contratos com clientes	69 333	-
Outros Passivos	101 664	-
Demonstração do Rendimento Integral:		
Juros e encargos similares	860	-
Fornecimentos e serviços externos	13 457	41 504
Comissões	800 000	800 000

As remunerações pagas ao pessoal chave da Sociedade encontram-se divulgadas na Nota 17.

21 Garantias prestadas e passivos contingentes

A discriminação das garantias prestadas pelo Millennium BCP, em nome da Sociedade, é como segue:

<u>Entidade beneficiária</u>	<u>Banco</u>	<u>Valor</u>
Câmara Municipal de Oeiras	Millenium BCP	89.784

Trata-se de uma garantia de boa execução de uma obra no âmbito da atividade do Fundo ImoDesenvolvimento.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

22 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de dezembro de 2019 e 2018, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	2019	2018
Caixa (Nota 3)	200	200
Disponibilidades em outras instituições de crédito (Nota 4)	399 530	588 485
	<u>399 730</u>	<u>588 685</u>

23 Justo valor de ativos financeiros

Os ativos financeiros que se encontram registados no Balanço da Sociedade ao custo amortizado são as Disponibilidades em outras instituições de crédito, constituídas por depósitos à ordem, sendo o justo valor idêntico ao valor por que se encontram registadas considerando os prazos curtos associados a estes ativos financeiros, e os Ativos de contratos com clientes, considerando de igual forma o curto prazo de recebimento dos mesmos.

24 Consolidação

As contas da Sociedade são consolidadas nas contas da Hexapólis Unipessoal, Lda. com sede na Avenida do Forte, número 3, Edifício Suécia IV, Piso 0, em Carnaxide.

25 Eventos Subsequentes

Como é do conhecimento generalizado, o assunto relativo ao Coronavírus designado COVID-19 tem tido desenvolvimentos sensíveis nos últimos meses, havendo notícias que indicam que alguns sectores da economia podem ser afetados por efeitos diretos e indiretos provocados pela doença como, por exemplo, o setor do turismo, dos transportes e de alguns serviços.

Neste enquadramento, tendo presente não apenas a atividade desenvolvida pela Sociedade mas também a informação disponível à presente data, o Conselho de Administração não estima efeitos materiais ao nível das demonstrações financeiras do exercício de 2019 decorrente do evento acima. Contudo, dada a incerteza desses eventuais efeitos, o Conselho de Administração da Sociedade não consegue estimar e quantificar à presente data, os impactos futuros do Coronavírus ao nível do negócio da Sociedade, sendo a sua convicção que os mesmos não colocam em causa a continuidade das operações. Iremos continuar a avaliar esta situação de forma cuidada ao longo do exercício de 2020.

Além desta situação não ocorreram outros eventos subsequentes relevantes.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IV
Relatório e Parecer do
Conselho Fiscal

**RELATORIO ANUAL E PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE OS DOCUMENTOS DE
PRESTAÇÃO DE CONTAS**

RELATÓRIO ANUAL

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias aplicáveis, o Conselho Fiscal emite o presente Relatório e Parecer sobre o Relatório de Gestão e restantes documentos de prestação de contas da sociedade *IMOPÓLIS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.* (adiante identificada por *IMOPÓLIS*), apresentados pelo Conselho de Administração, relativamente ao exercício de 2019.
2. Importa referir que foi concluído em 26 de março de 2020 o processo de autorização dos membros do Conselho Fiscal para o mandato de 2019, iniciado ainda sob supervisão do Banco de Portugal e concluído pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), no âmbito da transferência de competências entre estes reguladores, operada com referência a 1 de janeiro de 2020. Deste modo, os atuais membros do conselho fiscal foram nomeados através de decisão da assembleia geral da sociedade, datada de 9 de abril de 2020. Até lá, encontraram-se em funções os membros nomeados para o mandato referente ao ano de 2018.
3. Tendo presente o mencionado no ponto n.º 2 acima, o Conselho Fiscal tomou conhecimento sobre a gestão da *IMOPÓLIS* e a evolução dos seus negócios, designadamente mediante contactos com os seus responsáveis, bem como da leitura das atas das reuniões do Conselho de Administração e da Assembleia Geral. Procedeu à análise dos elementos solicitados à sociedade, tendo sido apreciados os documentos de prestação de contas e obtidos os esclarecimentos e a documentação que considerou necessária ao desempenho das funções de fiscalização.
4. O Conselho Fiscal procedeu ainda à verificação do cumprimento das normas legais e estatutárias aplicáveis, e das instruções emanadas pelo Banco de Portugal e pela CMVM, não tendo detetado situações de incumprimento e exerceu as suas competências em conformidade com o estabelecido no art.º 420 do Código das Sociedades Comerciais tendo, designadamente, apreciado as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos utilizados na elaboração da informação financeira e fiscalizado a eficácia do sistema de gestão de riscos, do sistema de controlo interno e do sistema de auditoria interna.

A. P. -
ced.

5. Ao longo do período, o Conselho Fiscal emitiu ainda, no âmbito das suas funções: o Parecer sobre o Sistema de Controlo Interno da Sociedade, apresentado para os efeitos previstos nas alíneas a) do n.º 5 do artigo 25.º do Aviso 5/2008 do Banco de Portugal.
6. Tomámos conhecimento da deliberação de 4 de junho de 2020, do Conselho de Administração da CMVM, na qual se procedeu à Autorização da IMOPÓLIS ao abrigo do artigo 5.º/2 da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro (Renovação da autorização para adaptação à Diretiva AIFMD), no exercício da atividade de gestão de organismos de investimento alternativo, abrangendo apenas a atividade de gestão de organismos de investimento alternativo.
7. O Conselho Fiscal, no âmbito das suas funções de supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Sociedade, reuniu em 18 de junho de 2020 com o Revisor Oficial de Contas.
8. O Conselho Fiscal apreciou a Certificação Legal das Contas, emitida pelo Revisor Oficial de Contas com data de 30 de junho de 2020, a qual mereceu o nosso acordo.
9. Em consequência do trabalho desenvolvido, o Conselho Fiscal considera que o Relatório do Conselho de Administração e as Demonstrações Financeiras individuais (Balanço em 31 de Dezembro de 2019, Demonstração de Resultados, do Rendimento Integral, de Alterações no Capital Próprio e de Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras), são adequados à compreensão da situação patrimonial da sociedade no fim do exercício e como se formaram os resultados e se desenrolou a atividade nesse período.
10. Em 27 de fevereiro de 2020, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do Fundo Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento, de forma a proceder à discussão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização cuja elaboração se encontra previsto no artigo 24.º da Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico de Supervisão de Auditoria, tendo em consideração o previsto no artigo 4.º n.º 3, da mesma Lei, ambos emitidos com data de 25 de março de 2020.
11. Devemos destacar o facto de, como é do conhecimento generalizado, no passado dia 11 de março a Organização Mundial de Saúde (OMS) ter declarado o surto do novo coronavírus, designado COVID-19 como pandemia. Existem já notícias que indicam que diversos setores da economia podem ser afetados por efeitos diretos e indiretos provocados pela doença, estando em causa, entre outros possíveis efeitos, a disrupção ou limitação de fornecimentos de bens e serviços ou incapacidade de virem a ser cumpridos compromissos contratuais, pelas diversas contrapartes, podendo como tal, alterar-se a perceção e avaliação do risco de negócio. Existem adicionalmente notícias que indiciam a eminência de uma retração

J. P. M.
Cézar

económica geral. Alertamos para a importância de monitorização dos efeitos decorrentes deste evento para a atividade da *IMOPÓLIS*, que à data se apresentam incertos, tendo presente em particular o efeito ao nível da pandemia ao nível do mercado imobiliário, atividade crítica em que a Sociedade e o Fundo por si gerido operam.

12. O Conselho Fiscal salienta toda a colaboração e apoio que obteve do Conselho de Administração e dos Serviços.

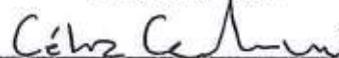
PARECER

Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de parecer que estão reunidas as condições para que a Assembleia Geral da *IMOPÓLIS* aprove:

- a) O Relatório do Conselho de Administração e as Contas individuais do exercício de 2019;
- b) A proposta de aplicação de resultados formulada pelo Conselho de Administração no seu relatório.

Lisboa, 30 de junho de 2020

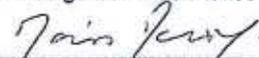
O Conselho Fiscal



Célia Maria Esteves Castanheiro - Presidente



Pedro Miguel Pereira Manso - Vogal



Mário Paulo Morujo Duarte Resina - Vogal

V
Certificação Legal das Contas



Certificação Legal das Contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., atualmente designada por Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A., (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 que evidencia um total de 600.089 euros e um total de capital próprio de 335.661 euros, incluindo um resultado líquido de 10.497 euros, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa 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 da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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 da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Outras matérias

As demonstrações financeiras referentes ao ano findo em 31 de dezembro de 2019 do fundo de investimento imobiliário ("Fundo"), por cuja gestão a Entidade era responsável àquela data, foram auditadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que oportunamente emitiu o respetivo Relatório de Auditoria ("Relatório") sem reservas. Nas circunstâncias, salientamos que a nossa análise do potencial impacto para as demonstrações financeiras da Entidade de eventuais ocorrências ao nível do Fundo, baseou-se nas informações obtidas do órgão de gestão da Entidade, na qualidade de sociedade gestora, e do auditor do Fundo, assim como na análise do Relatório por este emitido.

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

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

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

O órgão de gestão 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 da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- 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 distorção material devido a fraude ou erro;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, 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 da Entidade 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 a Entidade 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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- f) 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.

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

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

30 de junho de 2020

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


Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C.