



**IMOPOLIS**

---

**Relatório e Contas  
2020**

## **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  
ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.



Senhores Acionistas,

Em cumprimento das disposições legais e dos Estatutos da Sociedade, vem o Conselho de Administração da Imópolis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade” ou “Imópolis”), submeter à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## ÍNDICE

- I INTRODUÇÃO**
  - 1. ÓRGÃOS SOCIAIS
  - 2. FACTOS RELEVANTES
- 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 2021**
- VII FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO**
- VIII OUTRAS INFORMAÇÕES**
- IX PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**
- X CONCLUSÕES**

## I INTRODUÇÃO

### 1. ÓRGÃOS SOCIAIS

#### MESA DA ASSEMBLEIA-GERAL

Presidente: Pedro Miguel Guimard Leão Simões Coelho  
Secretário: António Maria Caixas de Sousa

#### 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 <sup>(1)</sup>

#### 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.

<sup>(1)</sup> o vogal do conselho de administração da Sociedade, Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira, apresentou a sua renúncia ao cargo de administrador com efeitos a 19 de novembro de 2020, pelo que não se encontrando em funções na presente data não assinará o Relatório & Contas da Sociedade.

## 2. FACTOS RELEVANTES

### 2.1. Diplomas Legais com Impacto na Atividade da Sociedade

O ano de 2020 ficou marcado pela entrada em vigor de diplomas legais com impacto na atividade da Imópolis, 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 de 2019, o qual procedeu à sexta alteração ao Regime Geral do Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). Na sequência desta alteração, foi emitido o Regulamento nº3/2020, o qual que procede à terceira modificação do Regulamento nº2/2015 da CMVM, relativo à atividade de gestão de organismos de investimento coletivo. Ainda no decurso da transferência de competências de supervisão prudencial, a CMVM emitiu o Regulamento nº1/2020 onde se encontram definidos os deveres de reporte de informação por parte das sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo e sociedades gestoras de fundos de titularização de créditos.

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.

Em matéria de atualização e simplificação dos conteúdos dos reportes de informação à CMVM por parte das entidades supervisionadas foi emitido o Regulamento nº6/2020.

Por fim, no sentido de promover o robustecimento do governo das entidades sujeitas à supervisão da CMVM e assegurar um maior envolvimento e responsabilização das mesmas no adequado cumprimento dos mecanismos de controlo interno, foi estabelecido, através do Regulamento nº9/2020, o dever de envio de um relatório de autoavaliação dos sistemas de governo e controlo interno das entidades sujeitas à sua supervisão.

## *2.2. Impacto da Pandemia na Atividade da Sociedade*

O ano de 2020 iniciou com níveis de atividade sem precedentes nos diferentes segmentos do mercado imobiliário, contudo o surgimento da pandemia durante o primeiro trimestre do ano, veio impor um ritmo disruptivo ao mercado. Ainda assim, apesar desta situação totalmente inesperada, de contornos desconhecidos e inéditos, o sector imobiliário revelou-se como um dos mais resilientes ao impacto da pandemia.

No que em particular diz respeito à atividade da Imopólis, os impactos do contexto pandémico não afetaram de forma significativa a sua performance, o que resultou, em grande medida, do bom desempenho do fundo sob gestão, Fundo Imodesenvolvimento, conforme melhor descrito no Capítulo IV – Atividade da Sociedade.

Neste contexto, o Conselho de Administração da Sociedade diligenciou e continuará a diligenciar todos os esforços e ações necessárias no sentido de minimizar os impactos que possam advir para a economia portuguesa, decorrentes dos efeitos económicos associados à Pandemia COVID-19, 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.

Assim, os potenciais efeitos da pandemia continuarão a ser avaliados de forma cuidada ao longo do exercício de 2021 pelo Conselho de Administração, sendo sua convicção que os mesmos não colocam em causa a continuidade das operações da Sociedade.

## II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

### 1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

O ano de 2020 marcado pela pandemia, atingiu fortemente a economia mundial e europeia. Esta crise de saúde pública trouxe uma enorme volatilidade com trimestres mais ou menos restritivos, em que o poder político tenta, da melhor forma possível, conciliar o combate contra a COVID-19 e manter o tecido produtivo ativo.

Segundo o mais recente relatório do departamento de Assuntos Económicos e Sociais da ONU, em 2020 a economia mundial recuou 4,3%, uma queda duas vezes e meia superior à registada durante a crise financeira de 2009.

As economias desenvolvidas recuaram, em 2020, 5,6%, devido às paralisações económicas resultantes da pandemia. Já os países em desenvolvimento registaram uma contração menos severa, de 2,5%, com uma recuperação esperada de 5,6% em 2021, de acordo com as estimativas apresentadas no referido relatório da ONU. Segundo este relatório, a perda significativa de empregos foi o impacto económico mais visível e doloroso da pandemia. O confinamento afetou direta e indiretamente 2,7 mil milhões de trabalhadores.

Neste âmbito, as medidas de estímulo implementadas no valor de 12,7 biliões de dólares evitaram um colapso total da economia mundial, no entanto, a enorme disparidade entre os pacotes de estímulo lançados pelos países desenvolvidos e pelos países em desenvolvimento fará com que os dois blocos tenham diferentes trajetórias de recuperação.

O relatório da ONU sublinha ainda que uma recuperação sustentada da pandemia dependerá não apenas do alcance das medidas de estímulo e da rápida disseminação das vacinas, mas também da qualidade e eficácia dessas medidas para garantir uma maior resiliência contra choques futuros.

Quanto ao comércio mundial diminuiu cerca de 7,6%, em 2020, na sequência de grandes perturbações nas cadeias de abastecimento globais e nos fluxos de turismo. As persistentes tensões comerciais entre as principais economias e impasses nas negociações comerciais multilaterais já restringiram o comércio global antes da pandemia.

As mais recentes estimativas do FMI apontam para um crescimento do PIB mundial de 6%, em 2021, e de 4,4%, em 2022.

Para os E.U.A., que recentemente adotou um plano de relançamento económico de 1,9 biliões de dólares, as projeções de crescimento para 2021 e 2022 são de 6,4% e de 3,5%, respetivamente.

Quanto à previsão de crescimento para a Zona euro, a mesma foi recentemente revista em alta pelo FMI, perspetivando-se um crescimento do PIB de 4,4%, em 2021, uma vez que se espera que a Europa beneficie das consequências do pacote de estímulos dos E.U.A.

Contudo, o fosso está a aumentar entre a zona euro e os E.U.A., que sairão mais rapidamente da crise da pandemia graças a uma vacinação mais rápida, já que o plano Biden terá um impacto mais maciço e rápido na economia norte americana.

## 2. ZONA EURO

A Europa sofreu o embate do primeiro confinamento, resultado da pandemia COVID-19, no primeiro semestre de 2020, e apesar do crescimento económico registado no terceiro trimestre do ano, devido ao levantamento gradual das medidas de contenção, o Outono trouxe o recrudescimento da pandemia e com elas novas restrições, traduzindo-se num maior grau de incerteza.

De acordo com os dados do Eurostat, em 2020, o PIB terá caído 6,8% na Zona Euro e 6,4% na União Europeia.

Quanto à taxa de desemprego no continente europeu terá ficado nos 7,7%, em 2020, estimando-se que atinja os 8,6% em 2021. Esta evolução está diretamente ligada aos pacotes de ajuda lançados pelos Estados-membros, pelo que à medida que os mesmos forem sendo reduzidos, a taxa de desemprego deverá aumentar.

Neste contexto, o défice e a dívida pública aumentaram significativamente em 2020, em comparação com 2019, tanto na Zona Euro como na União Europeia, como consequência da resposta à pandemia da Covid-19.

De acordo com o gabinete estatístico europeu, Eurostat, em 2020, o défice das administrações públicas em relação ao PIB aumentou para 7,2% na Zona Euro, face a 0,6% no ano anterior, e na União Europeia a subida foi de 0,5%, em 2019, para 6,9% em 2020. O peso da dívida em função do PIB aumentou na Zona Euro de 83,9%, no final de 2019, para 98,0% no final de 2020, e na União Europeia de 77,5% para 90,7%

Há ainda a salientar que, em resposta à crise desencadeada pelo contexto pandémico, a União Europeia conseguiu aprovar um plano para a recuperação económica no valor global de 1,8 biliões de euros que pretende minimizar os impactos negativos provocados pela pandemia nos países, empresas e privados.

Para 2021, o FMI estima um crescimento de 4,4% para a Zona Euro, no entanto, condiciona a previsão ao ritmo de vacinação contra o coronavírus. A Alemanha deverá crescer 3,6%, a França 5,8%, a Itália 4,2% e a Espanha 6,4%. Quanto ao Reino Unido, que deixou o mercado interno europeu no início de 2021, beneficia, tal como os E.U.A., de uma perspetiva melhorada graças a uma campanha de vacinação mais rápida do que na Europa continental. O PIB britânico deverá crescer 5,3%, em 2021, de acordo com previsões do FMI.

Enquanto que a economia chinesa alcançou o seu nível pré-pandemia em 2020, espera-se que a economia dos E.U.A. o faça em 2021.

No entanto, de acordo com estimativas do FMI, na Zona Euro e no Reino Unido, a atividade deverá permanecer abaixo dos níveis do final de 2019 até 2022, estimando o FMI que neste ano o PIB dos 19 países da Zona Euro cresça 3,8%.

Estas diferenças explicam-se pelas diferenças nas políticas de saúde pública adotadas em resposta à pandemia, na flexibilidade e adaptabilidade da atividade económica à baixa mobilidade, tendências pré-existentes e rigidez estrutural anteriores à crise.

### 3. PORTUGAL

A situação económica em Portugal sofreu uma inversão dramática em 2020, resultado da pandemia global de COVID-19. Ainda assim, e após um primeiro semestre muito desafiante, a adaptação rápida e eficaz das empresas e população às medidas de confinamento e às necessidades provocadas pela pandemia, assim como, o otimismo decorrente de um processo de vacinação antes do previsto, permitiram que, no final de 2020, os resultados económicos fossem menos gravosos do que inicialmente previsto, o que vem demonstrar a enorme resiliência do tecido empresarial português.

Neste contexto, a economia portuguesa apresentou uma melhor performance face às expectativas no final do ano. Assim, após várias instituições internacionais preverem, em outubro, uma quebra do PIB nacional na ordem dos 9%, 2020 registou uma contração homóloga de 7,6%, a sétima maior contração na União Europeia, num regresso da economia nacional aos níveis de 2008.

No caso português, a quebra na economia é explicada pela grande redução das exportações, importações e do consumo privado. A quase nula atividade do setor turístico em boa parte do ano explica, em larga medida, a quebra de 18,6% do volume de exportações. Após um ténue excedente em 2019, o saldo orçamental terá registado um défice de 7,3% do PIB em 2020, mesmo assim inferior à média da União Europeia e bastante mais controlado que o recorde atingido pelo país em 2010, próximo dos 12%.

O mercado de trabalho registou um comportamento menos mau do que o previsto, com a taxa de desemprego a manter-se abaixo de todas as previsões, no 6,8%, o que vem comprovar que os apoios disponibilizados pelo Governo Português conseguiram estancar o seu aumento.

No boletim económico de março de 2021, o Banco de Portugal mantém a previsão de crescimento do PIB de 3,9%, em 2021, mas revê em alta a retoma em 2022 de 4,5% (previsão em dezembro de 2020) para 5,2%. Assim, apesar da terceira vaga da pandemia e do segundo confinamento em Portugal, verificado no início de 2021, o Banco de Portugal não alterou a estimativa de crescimento da economia portuguesa em 2021.

As variáveis económicas que melhor evolução devem registar em 2021 são o investimento, as exportações e as importações. Já a taxa de desemprego não conseguirá evitar um aumento, resultado do fim das medidas de *lay-off* simplificado e das muito prováveis falências ainda por decretar, devendo situar-se no final de 2021 nos 7,4%.

Apesar das expetativas de retoma já em 2021, são vários os desafios que a economia vai enfrentar. As necessidades acrescidas de financiamento irão contribuir para um aumento muito considerável da dívida pública portuguesa, que de acordo com os indicadores divulgados pelo Banco de Portugal terá atingido em 2020 um máximo histórico de 133,7% do PIB, o terceiro maior da União Europeia, cujo valor médio se situou nos 94%.

Ainda assim, Portugal manteve o seu percurso de redução do custo de financiamento externo ao longo de 2020, com os juros da dívida pública a representarem 2,9% do PIB, o que compara com a média europeia de 1,6%. Esta situação espelha a elevada credibilidade que o país mantém, um sentimento que se reflete na taxa das Obrigações do Tesouro a 10 anos que se encontram em níveis historicamente baixos, na ordem dos 0%.

O financiamento do setor privado poderá igualmente trazer um desafio à economia. De acordo com a Autoridade Bancária Europeia (EBA), Portugal é o terceiro país da União Europeia com mais exposição a moratórias de crédito, situando-se na mesma posição relativamente à incidência de crédito malparado.

Uma vez controlada a pandemia, o ritmo de recuperação do país vai depender dos apoios dados, quer às famílias quer às empresas. O Orçamento de Estado aprovado para 2021 compreende 550 milhões de euros para apoiar o rendimento das famílias, nomeadamente, com um aumento dos subsídios de desemprego e pensões, entre outros. Paralelamente, o período de moratórias bancárias, para famílias e empresas, foi estendido até setembro de 2021, e irá permitir minimizar a pressão existente sobre muitos orçamentos familiares e negócios.

Contudo, será o pacote da União Europeia de 58 mil milhões de euros (dos quais 15 mil milhões a fundo perdido) que irá alavancar a recuperação do país.

Por fim, existe um ponto adicional a destacar e que poderá condicionar todas as previsões enunciadas: os programas de vacinação que já se iniciaram em diversos países. Até ao momento já se encontram várias vacinas aprovadas pela Agência Europeia do Medicamento (EMA), o que faz com que os diferentes governos procurem intensificar os seus processos de inoculação, de modo a atingir-se a tão desejada imunidade de grupo. O sucesso deste processo tão abrangente e complexo será determinante para que se possa retomar alguma normalidade.

### III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

#### 1. ENQUADRAMENTO

De acordo com o relatório "*Emerging Trends in Real Estate Europe 2021*", o sector imobiliário continua ainda ser visto como uma das poucas classes de ativos de investimento a gerar retornos aceitáveis numa altura de baixas taxas de juro ou mesmo negativas. Contudo, a pandemia forçou milhões a trabalhar a partir de casa, encerrou lojas de retalho e acelerou mudanças estruturais com impacto em três sectores principais do mundo imobiliário - escritório, retalho e hotelaria, colocando desafios imediatos à segurança dos rendimentos provenientes destes sectores.

Ao contrário da crise financeira global de 2008, após a qual o capital recuou drasticamente, desta vez este continua a existir, verificando-se a existência de capital reprimido, frequentemente angariado antes da pandemia, que ainda precisa de ser investido.

No que se refere ao destino do investimento, o mesmo reflete a cautela e as oportunidades que impulsionam o mercado, com foco nas cidades que se acredita oferecerem liquidez e estabilidade. Neste contexto, de acordo com o ranking do "*Emerging Trends in Real Estate Europe 2021*" Berlim lidera a lista das melhores cidades europeias para investir no imobiliário, seguida de Londres e no terceiro lugar Paris. A relativa saúde da economia da Alemanha, combinada com baixas desocupações de escritórios, residências, e propriedades logísticas nos seus principais mercados, aumentou a confiança dos investidores em que os rendimentos serão resistentes face à crise.

Quanto a Lisboa, depois de ter sido considerado o melhor destino de investimento em imobiliário na Europa em 2019 e de ter descido, em 2020, para a 10ª posição, em 2021 ficou fora da lista do Top 10 do referido *ranking*, tendo, no entanto, sido considerada uma cidade com potencial médio de investimento para 2021.

Quanto ao ano de 2020, foi perspetivado como sendo o ano em que todos os recordes na área do investimento imobiliário seriam batidos. O primeiro trimestre registou investimentos na ordem dos 1,45 mil milhões de Euros (pouco menos de 50% do total de todo o ano de 2019). Depois deste primeiro trimestre, verificou-se um abrandamento muito forte no segundo trimestre do ano que coincidiu com o confinamento geral nacional e internacional, tendo sido parcialmente compensado com uma aceleração no segundo semestre de 2020.

No entanto, o mercado de investimento imobiliário português demonstrou uma resiliência que muitos julgavam não ser possível, e o ano de 2020 terminou com um total de cerca de 2,79 mil milhões de Euros, apenas 13% abaixo do verificado em 2019, tornando-se o terceiro melhor ano de sempre no mercado português.

Acompanhando a tendência internacional, para este resultado contribuíram decisivamente algumas operações de grande dimensão, cujo *top 3* foi responsável por mais de metade do volume total transacionado. Neste enquadramento, o valor médio por transação registou um novo recorde, situando-se no final do ano nos 47 milhões de Euros.

Mantendo a tendência dos anos anteriores, o capital estrangeiro dominou a atividade do mercado, agregando 77% do volume investido em imobiliário em 2020, o que demonstra que Portugal permanece no radar dos investidores internacionais, uma vez que os fundamentais do mercado permanecem ativos.

A grande maioria teve origem na Europa, com destaque para os investidores de origem alemã e britânica, registando-se um abrandamento do peso das aquisições efetuadas por instituições norte-americanas. Por seu lado, o capital nacional manteve uma trajetória positiva, aumentando o volume investido em 26% para os 640 milhões de Euros, passando a liderar em 2020 o *ranking* das nacionalidades. Neste âmbito, enfatiza-se a crescente atividade dos fundos de investimento imobiliário abertos e dos fundos de pensões que registaram em 2020 o maior volume de investimento da última década.

A tendência no segmento de ativos mais procurados mantém-se, comparativamente com o ano anterior, sendo que os setores de retalho e escritórios foram os mais procurados pelos investidores. Estes dois segmentos somam cerca de 75% do volume total, atingindo quotas de 39% e 36%, respetivamente.

Quanto aos maiores negócios, o mais relevante diz respeito à venda de 50% da posição da Sonae em centros comerciais, num montante total de 800 milhões de Euros. Nas 10 maiores transações de 2020, podemos ainda encontrar três negócios acima dos 100 milhões de Euros, nomeadamente, a operação de venda do Lagoas Park (421 milhões de Euros), o portfólio de hotéis do grupo Real (300 milhões de Euros) e o portfólio da PREOF (170 milhões de Euros).

Em sentido oposto, logística e residencial para rendimento, as classes de ativos atualmente no radar de todos os investidores internacionais, não tiveram expressividade no mercado português. Em industrial e logística, dada a prevalência de construção para ocupação própria e consequente escassez de produto disponível para venda, o volume total investido ficou abaixo dos 60 milhões de Euros.

Quanto ao setor residencial para rendimento, que na Europa foi a segunda categoria com maior peso, não se registou qualquer transação de portfólios para investimento institucional.

Neste contexto, apesar dos desafios provocados pela pandemia, o mercado de investimento mostrou a sua resiliência, o que se traduz na permanência das taxas de rentabilidade em níveis historicamente baixos, apesar de uma ligeira correção em baixa, particularmente entre as categoria mais afetadas operacionalmente pela pandemia. Desta forma, as *yields prime* fecharam o ano nos 4,10% em escritórios, 5,25% em centros comerciais e 4,25% em comércio de rua, refletindo aumentos entre os 10 e 50 pontos base face a 2019. A única exceção correspondeu a industrial e logística, que se manteve estável nos 6%, dada a limitada qualidade dos ativos para venda.

As perspetivas para 2021 desenham-se num quadro desafiante embora o mercado imobiliário seja encarado como um segmento refúgio, dada a incerteza do mercado de ações e as reduzidas taxas de juro. Deste modo, o mercado tenderá a atrair investidores do setor privado para além dos investidores imobiliários tradicionais, enquanto os investidores internacionais tenderão a manter-se no mercado.

A atividade de investimento institucional deverá continuar a beneficiar dos elevados níveis de liquidez no mercado, suportando uma retoma gradual ao longo de 2021, embora de forma diferenciada entre os vários setores. Dado o contexto atual, continuará a maior preferência por ativos seguros (com contratos de arrendamento longos, bons inquilinos e em localizações atrativas).

Apesar da elevada liquidez existente a nível global para investir no setor imobiliário, não se pode negligenciar a importância do setor bancário na atividade do mercado de investimento. Os bancos desempenharão um papel fundamental, quer na capacitação dos investidores para realizarem novas aquisições, quer na pressão que poderão exercer sobre os proprietários para que aportem mais capitais próprios para os projetos, já que a redução quer dos níveis de EBITDA, quer eventualmente da avaliação dos ativos conduzirá muitas vezes a incumprimentos nos contratos de crédito existentes.

Tendo em conta as restrições na concessão de crédito que a banca nacional terá de adotar nos próximos anos e a levada liquidez disponível, quer em *players* alternativos quer na banca internacional, perspetiva-se um aumento da concorrência em operações de média e elevada dimensão nos mais variados setores, introduzindo alternativas de financiamento competitivas para os investidores.

Com o atual *spread* entre as *yields prime* de imobiliário e as *yields* da dívida pública em valores máximos de 20 anos, as perspetivas são de uma recuperação gradual das primeiras, estando alguns setores a comprimir já no primeiro trimestre de 2021, em certos caos para valores pré-pandemia, como em escritórios (4%), noutros atingindo mínimos históricos, como industrial e logística (5,75%). No retalho e hotelaria a correção poderá só ocorrer em 2022.

## 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 10.835 milhões de euros, em 2019 (2019: 10.511 milhões de euros), o que que representa um incremento 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 3,1%.

Ao analisar a composição da carteira dos fundos de investimento imobiliário portugueses, observamos que durante o ano de 2020, os imóveis de serviços e retalho são os que apresentam um maior peso, representando mais de 64% do montante sob gestão.

Quanto ao número de fundos sob gestão, voltou a diminuir durante o ano de 2020, tendo passado de um total de 207 fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário, para 198 fundos de investimento. Deste total, 184 são fundos de investimento imobiliário fechados e apenas 14 são fundos abertos, geridos por 33 sociedades gestoras. Os fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI), mantiveram-se estáveis em 2020, com 3 fundos sob gestão.

O agregado dos fundos abertos imobiliários portugueses cresceu 277 milhões de euros no ano para os 4.171,1 milhões de euros, enquanto os fundos fechados seguiram o caminho contrário, perdendo 204 milhões de euros do seu valor sob gestão, para os 6.412,5 milhões de euros.

Os fundos abertos continuaram a sua trajetória de diminuição do endividamento em 2020, tendo o mesmo sido reduzido em cerca 69%, face ao ano transato, enquanto os fundos fechados, inverteram o sentido da evolução da dívida, tendo passado de uma redução de cerca de 10%, em 2019, para um aumento de 25% em 2020. Por outro lado, verifica-se um aumento da liquidez dos fundos, a qual registou um acréscimo de 38% nos fundos abertos e cerca de 8% nos fundos fechados.

No que respeita ao número de sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário a operar neste mercado, o mesmo manteve-se inalterado, comparativamente ao ano transato, correspondendo a 33 sociedades no final de 2020.

A Interfundos mantém-se a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário com uma quota de mercado de 12,2%, em 2020 (12,9%, em 2019). A segunda posição continua a ser ocupada pela Square AM, com uma quota de mercado de 11,0% (11,3% em 2019). A terceira posição passou a ser ocupada pela Caixa Gestão de Ativos com uma quota de mercado de 8,9% (7,9% em 2019), ultrapassando, assim, a Norfin que ocupava esta posição no final do ano transato, tendo registado, em 2020, uma queda para quinto lugar com uma quota de 5,3% (9,6% em 2019).

Estas três sociedades gerem 32,2% do património imobiliário detido por fundos, percentagem inferior à do ano transato (33,8%).

Quanto à Imopólis, aparece, atualmente, na 24ª posição, com uma quota de mercado de 1%, o que representa uma descida de três lugares no *ranking*, face ao ano transato, mantendo-se, no entanto, a quota de mercado.

### 3. PROCURA

Em resultado do primeiro período de confinamento iniciado em março de 2020 como resposta à pandemia que atingiu o planeta, a atividade do mercado de escritórios nesse ano foi impactada pela suspensão generalizada dos processos de tomada de decisão, excetuando a concretização de transações que já se encontravam em fase avançada de negociação.

Assim, a atividade no mercado de escritórios em Portugal registou uma absorção de cerca de 192.000 m<sup>2</sup>, dos quais 138.000 m<sup>2</sup> em Lisboa e 54.000 m<sup>2</sup> no Porto. Estes valores, apesar de refletirem uma quebra de, respetivamente, 29% e 17%, face a 2019, são resultado, por um lado, da decisão de adiamento ou suspensão de decisões sobretudo no que se refere à ocupação ou expansão de área; e por outro lado à implementação do teletrabalho em resposta à pandemia.

Numa primeira fase, este impacto traduziu-se na libertação pelas empresas de parte dos espaços que deixaram de ter uma ocupação intensiva, numa ótica de racionalização e redução de custos. Este contexto levou à inversão da trajetória descendente da taxa de desocupação, a qual se fazia sentir no mercado desde 2014. Ainda assim, o produto que está a ser libertado é, na sua maioria, de boa qualidade, sendo rapidamente absorvido, o que indicia que a procura por espaços qualificados se mantém ativa, o que gera confiança para os promotores com projetos em construção e em *pipeline*.

Em termos de dinâmica de mercado, o ano foi essencialmente marcado pela realização de operações mais pequenas, sendo as operações de maior dimensão resultantes, na sua maioria, de processos que já estavam em curso antes da pandemia, sendo exemplo disso o pré-arrendamento pelo BPI de 16.441 m<sup>2</sup> no edifício Monumental que vai acolher a futura sede desta instituição e a aquisição pela Cofidis da sua futura sede com 10.400 m<sup>2</sup> nas *Natura Towers*.

Neste âmbito, as empresas nas áreas de serviços, *TMT's & Utilities*, Serviços financeiros e Serviços de empresas foram aquelas que mais área transacionaram em 2020, representando 74% do total da absorção em 2020, que corresponde ao grau de importância que estes segmentos têm tido na economia nacional.

Todas as zonas de referência registaram valores de procura abaixo dos atingidos em 2019 devido à recessão económica causada pela pandemia, salientando-se que apesar do volume de absorção dos escritórios ter caído cerca de 29%, em relação a 2019, o número de transações caiu ainda mais significativamente de 175, em 2019, para 105, em 2020, uma queda de 40%.

O menor dinamismo da procura, em conjunto com a conclusão de 34.400 m<sup>2</sup> de novos espaços (dos quais somente 26% tinha ocupação assegurada), contribuiu para um aumento da taxa de desocupação no mercado de escritórios de Lisboa, que em 2019 se encontrava no seu mínimo histórico, tendo subido para os 4,9%.

Em consequência do abrandamento da procura, a disponibilidade dos proprietários para a concessão de incentivos adicionais aumentou, particularmente através da carência de rendas e financiamentos diretos ao *fit out*, permitindo uma estabilidade dos valores de arrendamento, igualmente suportados pela escassez de oferta de qualidade. Neste contexto, registou-se, durante o ano de 2020, uma estabilização dos níveis de rendas *prime* nas diversas zonas do mercado de escritórios de Lisboa. Assim, o Prime CBD (zona 1) registou uma manutenção da renda *prime* nos 23€/m<sup>2</sup>/mês.

A inexistência de quaisquer variações é totalmente justificada pela forte convicção dos proprietários de que o comportamento da procura em 2020 se baseava em motivos conjunturais de muito curto prazo (pandemia e confinamentos) e não estruturais. Desta forma, mantiveram resiliência face à forte pressão para um realinhamento dos preços.

A atual crise económica, e consequente redução do nível de atividade das empresas continuará a abrandar a procura latente de escritórios ao longo de 2021, estimando-se que o volume de procura nas cidades de Lisboa e Porto seja próximo do valor registado em 2020, seguido de uma recuperação a partir de 2022, com a consolidação da retoma da economia.

Esta evolução será também influenciada pela atual incerteza sobre o real impacto que o paradigma do teletrabalho terá na forma de ocupação de espaços de escritório no futuro, gerando uma atitude cautelosa por parte da procura. Ainda assim, antecipa-se a implementação de uma configuração híbrida, que resultará na extensão do local de trabalho a vários espaços físicos, variando consoante o setor de atividade dos ocupantes.

A atitude cautelosa por parte dos promotores no desenvolvimento especulativo de oferta futura, a escassez de oferta de qualidade e as baixas taxas de desocupação deverão manter a sustentabilidade da nova área atualmente em construção, grande parte da qual tem inclusive ocupação já garantida.

Em 2021 prevê-se a entrada de 123.976 m<sup>2</sup> de escritórios novos. Desta área 41.700 m<sup>2</sup> têm contratos de pré-arrendamento já assinados. Em suma, muito provavelmente, boa parte dos imóveis com conclusão prevista para 2021, com exceção daqueles com contratos de pré-arrendamento já estabelecidos, terão tendência a serem apenas concluídos em 2022.

Este possível adiamento premeditado pelos proprietários revela uma tendência em tentar coincidir a apresentação dos edifícios ao mercado com o período de recuperação económica que inevitavelmente se seguirá ao período de desconfinamento e ao regresso a uma tão ansiada normalidade da atividade económica.

Neste contexto, e dado a preferência pelos proprietários na manutenção das rendas brutas em detrimento de um aumento dos incentivos, antecipa-se uma resiliência dos valores *prime* de arrendamento, embora as rendas médias em zonas com maior desocupação possam vir a registar alguma correção em baixa.



## IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

### 1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2020, a atividade da Imopólis consistiu unicamente na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento (adiante designado por “Fundo” ou “Fundo 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 2020 o valor líquido global do Fundo ascendia a 103.166.020 euros.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de 5.668.855 euros.



Fonte: Relatório e Contas do Fundo ImoDesenvolvimento a 31 de dezembro de 2020

## 2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de dezembro de 2020, o valor de 10,2732 euros, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2020, de 5,85% (25,25%, em 2019).

A variação face a igual período do ano anterior decorre, maioritariamente, da redução 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 2020

### 2.3 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2020 não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo.

A última distribuição ocorreu em 2018, tendo sido 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 naquela data, 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 2020, 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 2020 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 18 novos contratos de arrendamento, dos quais 11 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 9 contratos. As alterações contratuais referidas traduzem-se num aumento do valor anualizado das rendas do Fundo em cerca de 492 mil euros. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 1.539 m<sup>2</sup> no Parque Suécia, de 1.026 m<sup>2</sup> no Edifício Adamastor, de 808 m<sup>2</sup> no Parque Holanda, de 375 m<sup>2</sup> no edifício Alto da Barra e de 171 m<sup>2</sup> no edifício Terraços de Bragança. Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 513 m<sup>2</sup> no Edifício Adamastor, 361 m<sup>2</sup> no edifício Terraços de Bragança e 330 m<sup>2</sup> no Parque Suécia.



No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2020 esta representava 91,7% da ABL (área bruta locável), o que se traduz num aumento, face aos 89,5% registados no final de 2019.

#### 2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2020, 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 2020, um resultado líquido do exercício negativo no montante de 25.718 euros, um resultado antes de impostos negativo no montante de 18.623 euros e um total de proveitos de 800.070 euros (em 2019, estes valores foram, respetivamente, 10.497 euros, 17.898 euros e 800.825 euros).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

*(Valores em milhares de euros)*

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado ImoDesenvolvimento	800	800	0,0%
Outros ganhos	-	1	-100,0%

Os custos verificados em 2020 e 2019 apresentam o seguinte detalhe:

*(Valores em milhares de euros)*

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Var.</u>
Gastos gerais administrativos	299	295	1,4%
Custos com pessoal	471	448	5,1%
Outros custos	9	7	28,6%
Amortizações do exercício	40	34	17,6%
Impostos correntes	7	7	0,0%

A análise à evolução da situação económica da Sociedade 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 ocorrida em custos com pessoal, comparativamente ao ano transato, a qual resulta do facto de em junho de 2019 ter sido admitido um novo colaborador ao serviço da Sociedade, tendo nesse ano o custo a ele associado correspondido apenas a 6 meses de trabalho.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
EBITDA / Proveitos	3%	7%
Custos com Pessoal / Proveitos	59%	56%
Gastos Gerais Administrativos / Proveitos	37%	37%

## 2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar um ligeiro decréscimo no rácio de autonomia financeira da Sociedade, o qual se situa nos 53% em 2020 (56%, em 2019), o que permite garantir a existência de uma situação financeira sólida.

O Capital Próprio da Sociedade ascende no final de 2020 a 307.485 euros, sendo o valor do Passivo de 276.140 euros.

Quanto à liquidez da Sociedade, no final de 2020, tinha um rácio de liquidez geral de 179% e de liquidez imediata de 145%.

Finalmente, o Balanço da Sociedade reflete a 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a adoção, em 2019, 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 2021

No que à Sociedade diz respeito, as perspetivas para o exercício de 2021 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 2021 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 atual estratégia, designadamente, os imóveis sítos na 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 2021, 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.

Por fim, há ainda a referir que, o Conselho de Administração da Sociedade diligenciará os esforços necessários para minimizar os impactos que possam advir para a economia portuguesa, decorrentes dos efeitos económicos associados à pandemia do COVID-19, 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.

Os planos de contingência para endereçar estes efeitos encontram-se definidos pelo Conselho de Administração, estando os mesmos em permanente atualização em função dos mais recentes desenvolvimentos, não estando quantificados impactos significativos adversos a esta data.

O Conselho de Administração continuará a avaliar esta situação de forma cuidada ao longo do exercício de 2021.



**IMOPOLIS**

VII – FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

## VII – FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

Conforme mencionado na nota 24 do anexo às demonstrações financeiras do exercício de 2020, não ocorreram, após o termo do exercício, acontecimentos relevantes que tenham impacto significativo nas contas anuais, nem na informação contida nas mesmas.

VIII –OUTRAS INFORMAÇÕES

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

Dando cumprimento ao disposto na alínea d) do nº5 do 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, e de acordo com o disposto na alínea e) do nº5 do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, 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 à alíneas g) do mesmo artigo, sobre a existência de sucursais, nada há a referir.

IX – 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 2020, o qual apresenta um valor negativo no montante de 25.718 euros, seja integralmente transferido para resultados transitados.

X – 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, aos Revisor Oficial de Contas da Sociedade e Revisor Oficial de Contas do Fundo, ao Conselho Fiscal e aos colaboradores da Imopólis pela colaboração prestada.

Lisboa, 1 de março de 2021

**O Conselho de Administração**

---

*Eng. Ricardo Santos Valente*  
Presidente

---

*Dr. Nuno Jardim Vital*  
Vogal

---

*Dr. Luís Magalhães e Vasconcelos*  
Vogal

## **II**

# **Demonstrações Financeiras**

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019	PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	200	200	Passivos por impostos correntes	8	6 057	7 401
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	400 130	399 530	Outros passivos	9	270 083	257 027
Outros ativos tangíveis	5	90 364	108 353	Total do passivo		276 140	264 428
Ativos intangíveis	5	-	-				
Ativos de contratos com clientes	6	69 333	69 333	Capital	10	125 000	125 000
Outros ativos	7	23 598	22 673	Outras reservas e resultados transitados	11	208 203	200 164
				Resultado do exercício		( 25 718)	10 497
				Total do capital próprio		307 485	335 661
Total do ativo		<u>583 625</u>	<u>600 089</u>	Total do passivo e do capital próprio		<u>583 625</u>	<u>600 089</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração



DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2020	2019
Juros e encargos similares	13	( 2 503)	( 860)
Margem financeira		( 2 503)	( 860)
Rendimentos de serviços e comissões	14	800 000	800 000
Encargos com serviços e comissões	15	( 1 436)	( 1 352)
Outros resultados de exploração	16	( 5 135)	( 2 808)
Produto bancário		790 926	794 980
Custos com pessoal	17	( 470 489)	( 447 629)
Gastos gerais administrativos	18	( 298 833)	( 295 099)
Amortizações do exercício	5	( 40 227)	( 34 354)
Resultado antes de impostos		( 18 623)	17 898
Impostos			
Correntes	8	( 7 095)	( 7 401)
Resultado após impostos		( 25 718)	10 497
Resultado líquido do exercício		( 25 718)	10 497
Resultado integral do exercício		( 25 718)	10 497
Resultado por ação - Básicos	12	(1,03)	0,42
Resultado por ação - Diluídos	12	(1,03)	0,42

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020.

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total do Capital próprio
<b>Saldos em 1 de Janeiro de 2019</b>		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
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2019</b>		<u>125 000</u>	<u>703 806</u>	<u>( 503 642)</u>	<u>10 497</u>	<u>335 661</u>
Transferência para resultados transitad	11	-	-	10 497	( 10 497)	-
Outras Operações		-	-	( 2 458)	-	( 2 458)
Resultado líquido do exercício de 2020		-	-	-	( 25 718)	( 25 718)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2020</b>		<u>125 000</u>	<u>703 806</u>	<u>( 495 603)</u>	<u>( 25 718)</u>	<u>307 485</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração



DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Fluxos de caixa gerados pelas atividades operacionais		( 751 592)	( 725 351)
Comissões recebidas	6,14	800 000	733 333
Comissões pagas		(231)	( 925)
Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido		( 8 708)	( 162 576)
Fluxos das atividades operacionais		<u>39 469</u>	<u>( 155 519)</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Compra de ativos tangíveis	5	-	( 1 496)
Fluxos das atividades de investimento		<u>-</u>	<u>(1 496)</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Pagamentos de locações		( 38 869)	( 31 940)
Fluxos das atividades de financiamento		<u>( 38 869)</u>	<u>( 31 940)</u>
Varição líquida de caixa e seus equivalentes		<u>600</u>	<u>( 188 955)</u>
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	21	<u>399 730</u>	<u>588 685</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	21	<u>400 330</u>	<u>399 730</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**III**  
**Anexo às**  
**Demonstrações Financeiras**

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

#### Nota introdutória

A Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A. (adiante designada por “Sociedade” ou “Imopólis”) foi constituída em Portugal a 4 de outubro de 1993 e tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário. A Sociedade tem a sua sede na Avenida do Forte, nº3 – Edifício Suécia IV – Piso 0, 2794-038, Carnaxide.

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 2020.

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 2020 ainda não foram objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas. Contudo, o Conselho de Administração considera que irão a ser aprovadas sem alterações significativas. As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 1 de março de 2021.

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. 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 ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(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.º 1/2005, 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 2020 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 CMVM, na sequência da competência que lhe foi atribuída pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro.

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 2020 são consistentes com as utilizadas em 31 de dezembro de 2019.

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 2020 e anos seguintes conforme se segue:

#### **Impacto da adoção de novas normas, alterações às normas e interpretações que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2020:**

**IFRS 3 (alteração), 'Definição de negócio'.** 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 – fase 1'.** 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.

**IAS 1 e IAS 8 (alteração), 'Definição de material'.** 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.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Montantes expressos em Euros)

**Estrutura concetual, 'Alterações na referência a outras IFRS'.** Como resultado da publicação da nova Estrutura Conceptual, 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 têm impacto relevante nas demonstrações financeiras de 2020.

**Alterações às normas publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2021, que a União Europeia já endossou:**

**IFRS 16 (alteração), "Locações - Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19"** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de junho de 2020). Esta alteração introduz um expediente prático para os locatários (mas não para os locadores), que os isenta de avaliar se as bonificações atribuídas pelos locadores no âmbito da COVID-19, qualificam como "modificações" quando estejam cumpridos cumulativamente três critérios: i) a alteração nos pagamentos de locação resulta numa retribuição revista para a locação que é substancialmente igual, ou inferior, à retribuição imediatamente anterior à alteração; ii) qualquer redução dos pagamentos de locação apenas afeta pagamentos devidos em, ou até 30 de junho de 2021; e iii) não existem alterações significativas a outros termos e condições da locação. Os locatários que optem pela aplicação desta isenção, contabilizam a alteração aos pagamentos das rendas, como rendas variáveis de locação no(s) período(s) no(s) qual(is) o evento ou condição que aciona a redução de pagamento ocorre. Esta alteração é aplicada retrospectivamente com os impactos refletidos como um ajustamento nos resultados transitados (ou noutra componente de capital próprio, conforme apropriado) no início do período de relato anual em que o locatário aplica a alteração pela primeira vez.

**IFRS 4 (alteração), 'Contratos de seguro – diferimento da aplicação da IFRS 9'** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de junho de 2021). Esta alteração refere-se às consequências contabilísticas temporárias que resultam da diferença entre a data de entrada em vigor da IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e da futura IFRS 17 – Contratos de Seguro. Em especial, a alteração efetuada à IFRS 4 adia até 2023 a data de expiração da isenção temporária da aplicação da IFRS 9 a fim de alinhar a data efetiva desta última com a da nova IFRS 17.

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

**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:**

**IAS 1 (alteração), 'Apresentação das demonstrações financeiras - classificação de passivos'** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração pretende clarificar a classificação dos passivos como saldos correntes ou não correntes em função dos direitos que uma entidade tem de diferir o seu pagamento, no final de cada período de relato. A classificação dos passivos não é afetada pelas expectativas da entidade (a avaliação deverá determinar se um direito existe, mas não deverá considerar se a entidade irá ou não exercer tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um "covenant". Esta alteração inclui ainda uma nova definição de "liquidação" de um passivo. Esta alteração é de aplicação retrospectiva.

**IAS 16 (alteração) 'Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento'** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Alteração do tratamento contabilístico dado à contraprestação obtida com a venda de produtos que resultam da produção em fase de teste dos ativos fixos tangíveis, proibindo a sua dedução ao custo de aquisição dos ativos. Esta alteração é de aplicação retrospectiva, sem reexpressão dos comparativos.

**IAS 37 (alteração) 'Contratos onerosos – custos de cumprir com um contrato'** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração especifica que na avaliação sobre se um contrato é ou não oneroso, apenas podem ser considerados os gastos diretamente relacionados com o cumprimento do contrato, como os custos incrementais relacionados com mão-de-obra direta e materiais e a alocação de outros gastos diretamente relacionados como a alocação dos gastos de depreciação dos ativos tangíveis utilizados para realizar o contrato.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

Esta alteração deverá ser aplicada aos contratos que, no início do primeiro período anual de relato ao qual a alteração é aplicada, ainda incluam obrigações contratuais por satisfazer, sem haver lugar à reexpressão do comparativo.

**Melhorias às normas 2018 – 2020** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022). Estas alterações ainda estão sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia. Este ciclo de melhorias altera os seguintes normativos: IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41.

**IFRS 3** (alteração) 'Referências à Estrutura conceptual' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de junho de 2022). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração atualiza as referências à Estrutura Conceptual no texto da IFRS 3, não tendo sido introduzidas alterações aos requisitos contabilísticos para as concentrações de atividades empresariais. Esta alteração também clarifica o tratamento contabilístico a adotar relativamente aos passivos e passivos contingentes no âmbito da IAS 37 e IFRIC 21, incorridos separadamente versus incluídos numa concentração de atividades empresariais. Esta alteração é de aplicação prospetiva.

**IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16** (alterações) 'Reforma das taxas de juro de referência - fase 2' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2021). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Estas alterações tratam de questões que surgem durante a reforma de uma taxa de juro de referência, incluindo a substituição de uma taxa de juro de referência por outra alternativa, permitindo a adoção de isenções como: i) alterações na designação e documentação de cobertura; ii) valores acumulados na reserva de cobertura de fluxo de caixa; iii) avaliação retrospectiva da eficácia de uma relação de cobertura no âmbito da IAS 39; iv) alterações nas relações de cobertura para grupos de itens; v) presunção de que uma taxa de referência alternativa, designada como uma componente de risco não especificada contratualmente, é identificável separadamente e qualifica como um risco coberto; e vi) atualizar a taxa de juro efetiva, sem reconhecer ganho ou perda, para os instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado com variações nos fluxos de caixa contratuais em consequência da reforma da IBOR, incluindo locações que são indexadas a uma IBOR.

**IFRS 17** (nova), 'Contratos de seguro' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023). 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, as quais são reavaliadas a cada data de relato. A mensuração corrente pode ser efetuada pela aplicação do modelo completo ("building block approach") ou simplificado ("premium allocation approach"). O modelo completo baseia-se em cenários de fluxos de caixa descontados ponderados pela probabilidade de ocorrência e ajustados pelo risco, e uma margem de serviço contratual, a qual representa a estimativa do lucro futuro do contrato. Alterações subsequentes dos fluxos de caixa estimados são ajustados contra a margem de serviço contratual, exceto se esta se tornar negativa. A IFRS 17 é de aplicação retrospectiva com algumas isenções na data da transição.

**IFRS 17** (alteração), 'Contratos de seguro' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração compreende alterações específicas em oito áreas da IFRS 17, tais como: i) âmbito; ii) nível de agregação dos contratos de seguros; iii) reconhecimento; iv) mensuração; v) modificação e desreconhecimento; vi) apresentação da Demonstração da posição financeira; vii) reconhecimento e mensuração da Demonstração dos resultados; e viii) divulgações. Esta alteração também inclui clarificações, que têm como objetivo simplificar alguns dos requisitos desta norma e agilizar a sua implementação.

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 de gestão

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 do rendimento integral "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.

### 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)**

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. 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 de 2018 não foi reexpressa.

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.

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.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

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;
- 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 do rendimento integral:

- registo em Margem financeira do gasto de juros relativo aos passivos de locação;
- 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
- registo em Amortizações do custo de depreciação dos ativos sob direito de uso.

No balanço:

- reconhecimento dos ativos sob direito de uso na rubrica de "Outros ativos intangíveis"; e
- 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 69% 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:

**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 2020 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.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

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 2020, foi apurado com base numa taxa nominal de 21% sobre a matéria coletável (2019: 21%). Tanto em 2020 como em 2019, 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:

- 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 2020 e 2019, 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.

#### k) Eventos subsequentes

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("eventos ajustáveis") e que sejam considerados materialmente relevantes são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço ("eventos não ajustáveis"), quando materiais, são divulgados nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

### 1.3 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2019.

## 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 2020 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.

### 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 2020 e 2019, o saldo de Caixa e disponibilidades em bancos centrais decompõe-se como segue:

	2020	2019
Caixa	200	200
	200	200

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Montantes expressos em Euros)

#### 4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de Disponibilidades em outras instituições de crédito decompõe-se como segue:

	2020	2019
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millennium BCP	370 588	369 865
Montepio Geral	29 542	29 665
	<u>400 130</u>	<u>399 530</u>

#### 5 Outros ativos tangíveis e ativos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2020 e 2019, foi o seguinte:

	Saldo em 31/12/2018				Saldo em 31/12/2019	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições	Amortizações do exercício	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>

	Saldo em 31/12/2019				Saldo em 31/12/2020	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:						
Obras em edifícios	46 805	( 46 805)	-	-	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	104 207	( 98 528)	-	( 2 772)	104 207	( 101 300)
Instalações interiores	50 131	( 50 131)	-	-	50 131	( 50 131)
Direitos de uso:						
Imóveis	107 688	( 26 922)	1 671	( 27 340)	109 359	( 54 262)
Viaturas	25 037	( 3 130)	20 567	( 10 115)	45 604	( 13 245)
	<u>605 617</u>	<u>( 497 264)</u>	<u>22 238</u>	<u>( 40 227)</u>	<u>627 855</u>	<u>( 537 491)</u>
Ativos intangíveis:						
Sistema de tratamento de dados	144 828	( 144 828)	-	-	144 828	( 144 828)
	<u>750 445</u>	<u>(642 092)</u>	<u>22 238</u>	<u>( 40 227)</u>	<u>772 683</u>	<u>(682 319)</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.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2020, a rubrica "Outros ativos tangíveis" inclui um montante líquido de amortizações de €87.456 (2019: €102.673) referentes a Direitos de uso do imóvel locado no âmbito da atividade e das viaturas, decorrente da adoção da IFRS 16 a partir de 1 de janeiro de 2019 (Nota 1.2).

## 6 Ativos de contratos com clientes

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de Ativos de contratos com clientes decompõe-se como segue:

	2020	2019
Fundo ImoDesenvolvimento	<u>69 333</u>	<u>69 333</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e 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 7 de maio de 2020.

## 7 Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de Outros ativos decompõe-se como segue:

	2020	2019
Seguros - encargos diferidos	16 718	16 314
Outros	6 880	93 372
	<u>23 598</u>	<u>109 686</u>
Imparidade	-	( 87 013)
	<u>23 598</u>	<u>22 673</u>

Do saldo apresentado a 31 de dezembro de 2019 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. Este processo terminou no exercício de 2020 com decisão desfavorável para a Sociedade.

# IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Montantes expressos em Euros)

## 8 Passivos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram apurados conforme segue:

	2020	2019
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	( 18 623)	17 898
Acréscimos	278	31 582
Deduções	200	31 921
Rendimento tributável	( 18 545)	17 559
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	-	12 292
Matéria colectável		5 267
Imposto sobre o rendimento (1)	-	1 106
Despesas tributadas autonomamente (2)	7 095	6 049
Derrama (3)	-	246
Imposto sobre o rendimento	7 095	7 401
<b>Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço</b>		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	7 095	7 401
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	(1 038)	-
- Menos: Retenções na fonte	-	-
- Saldo corrente a pagar/(receber)	6 057	7 401

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

	2020	2019
Imposto corrente	7 095	7 401
Total do imposto registado em resultados (1)	7 095	7 401
Resultado antes de impostos (2)	( 18 623)	17 898
Taxa efetiva [(1)/(2)]	N/A	41,35%
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 2017 a 2020 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria colectável 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 ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Montantes expressos em Euros)

Os valores de tributação autónoma apurados em 2020 e 2019 decompõem-se como segue:

	2020	2019
Despesas de representação	148	186
Encargos com viaturas ligeiras	6 529	5 779
Outros	418	84
	<u>7 095</u>	<u>6 049</u>

## 9 Outros passivos

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo apresentado em Outros passivos decompõe-se como segue:

	2020	2019
Responsabilidade por locação	90 008	101 664
Fornecedores	55 568	14 732
Acréscimo para férias e subsídio de férias	47 783	46 939
Prémios a pagar a colaboradores	25 776	24 752
Contribuições para a segurança social	9 409	9 729
Retenção de imposto - trabalho dependente	6 758	6 949
Serviços jurídicos	4 305	28 995
Outras dívidas ao Estado	2 690	2 690
Outros	27 786	20 577
	<u>270 083</u>	<u>257 027</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo da subrubrica "Responsabilidade por locação" no montante de €90.008 e de 101.664€, respetivamente, decorre da adoção da IFRS 16 (Nota 1.2. alínea e)).

## 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 o capital social da Sociedade totaliza €750.000, representado por 150.000 ações com um valor nominal de €5.

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.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

## 11 Outras reservas e resultados transitados

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2020	2019
Reserva legal	703 807	703 806
Resultados transitados	( 495 604)	( 503 642)
	<u>208 203</u>	<u>200 164</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 30 de junho de 2020, a aplicação do resultado líquido positivo do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de €10.497, consistiu na transferência desse montante para Resultados Transitados.

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido negativo de €25.718 seja integralmente transferido para resultados transitados.

De acordo com a legislação em vigor, a Sociedade deverá constituir uma reserva legal, correspondente a 5% dos lucros líquidos apurados em cada exercício, até que a mesma represente 20% 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o lucro por ação relativo ao lucro do exercício, foram os seguintes:

	2020	2019
Resultado líquido atribuível ao acionista da Sociedade	(25 718)	10 497
Número médio de ações ordinárias em circulação	25 000	25 000
Resultado por ação básico atribuível aos acionistas	(1,03)	0,42

### 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 2020 e 2019 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.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Montantes expressos em Euros)

### 13 Juros e encargos similares

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

	2020	2019
Outros Juros	2 503	860
	<u>2 503</u>	<u>860</u>

Em 31 de dezembro de 2020 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).

### 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.

Em 2020 e 2019, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são:

	2020	2019
Ativo líquido	210 705 305	206 269 255
Passivo	107 539 285	108 772 090
Capital do Fundo	103 166 020	97 497 165
Resultado líquido do exercício	5 668 855	16 668 558

No exercício de 2020 e de 2019, o valor da Comissão de Gestão ascendeu a €800.000, valor fixo mínimo, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo ImoDesenvolvimento, datado de 7 de maio de 2020 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:

	2020	2019
Garantias e Avals	925	925
Despesas Bancárias	511	427
	<u>1 436</u>	<u>1 352</u>

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Montantes expressos em Euros)

### 16 Outros resultados de exploração

O saldo desta rubrica em 2020 e 2019, decompõe-se como segue:

	2020	2019
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	61	372
Outros	9	453
	<u>70</u>	<u>825</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	( 2 686)	( 1 072)
Outros	( 2 519)	( 2 561)
	<u>( 5 205)</u>	<u>( 3 633)</u>
Outros resultados de exploração	<u>( 5 135)</u>	<u>( 2 808)</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 2020 e 31 de dezembro de 2019.

### 17 Custos com o pessoal

O saldo desta rubrica em 2020 e 2019, decompõe-se como segue:

	2020	2019
Remuneração dos órgãos sociais	216 863	213 187
Remuneração do pessoal	148 899	136 406
	<u>365 762</u>	<u>349 593</u>
Encargos sobre remunerações	73 848	69 891
Outros	30 879	28 145
	<u>104 727</u>	<u>98 036</u>
Custos com pessoal	<u>470 489</u>	<u>447 629</u>

Em 2020 e 2019, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

Durante os anos de 2020 e 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 €37.000 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no ano de 2020 (€32.143 em 2019).

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

O administrador executivo Nuno Vital recebeu em 2020 e em 2019 o montante de €19.200.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

Durante o ano de 2020, os membros do Conselho Fiscal, Dr. Pedro Santos e Dr. Fausto Reis (até março de 2021) receberam, individualmente, €750. O Dr. Pedro Manso recebeu €3.000. O Dr Mário Resina e a Dra Célia (desde abril de 2021) receberam, individualmente, €2.250.

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 2020, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros que compõem o Conselho de Administração, três colaboradores.

Durante o ano de 2020, os três colaboradores que estiveram ao serviço da Sociedade no ano transato receberam o montante de €22.255 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2019.

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

## 18 Gastos gerais administrativos

O saldo desta rubrica em 2020 e 2019, decompõe-se como segue:

	2020	2019
Serviços especializados:		
Contabilidade	77 613	70 007
Advogados	70 482	77 059
Consultoria e auditoria	35 660	37 422
Informática	21 016	20 966
Condomínio	13 465	13 457
Receção	11 562	10 538
Outros	29 914	26 090
Rendas e alugueres	5 832	7 963
Comunicações	7 500	5 515
Água, energia e combustíveis	5 234	6 038
Deslocações, estadas e representações	4 626	5 652
Outros	15 931	14 392
	<u>298 833</u>	<u>295 099</u>

Em 31 de dezembro de 2020 o montante de €29.914 na subrubrica "Serviços especializados - Outros" é composto essencialmente por gastos referentes a assessoria no valor de €14.870 (2019: €14.760), serviços de estafeta no valor de €3.322 (2019: €3.484) e gestão de arquivo no valor de €2.094 (2019: €2.121).

Em 31 de dezembro de 2020 o montante de €15.931 na subrubrica "Outros" é composto essencialmente por gastos referentes a publicações no valor de €3.574, gastos com material de consumo corrente no valor de €2.408, gastos com a formação do pessoal no valor de €3.876 e gastos com ofertas no valor de €1.575.

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.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

O montante pago em 2020, 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:

	2020	2019
Revisão Legal de Contas	24 700	11 200
Outros serviços de fiabilidade	-	13 500

## 19 Partes relacionadas

De acordo com o definido na IAS 24 são consideradas partes relacionadas da Sociedade, a entidade que controla a Sociedade, o Fundo gerido pela Sociedade, os administradores e o pessoal chave da gestão. São igualmente partes relacionadas as pessoas próximas dos administradores e do pessoal chave da gestão, em termos de relacionamentos familiares, bem como as entidades controladas por essas pessoas ou em cuja gestão as mesmas exercem influência significativa.

Os saldos e as transações efetuadas com entidades do grupo e relacionadas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, resumem-se às realizadas com o Fundo Imodesenvolvimento, detalham-se conforme segue:

	Fundo Imodesenvolvimento	
	2020	2019
Balanço:		
Outros ativos	2 673	2 526
Ativos de contratos com clientes	69 333	69 333
Outros Passivos	54 557	101 664
Demonstração do Rendimento Integral:		
Juros e encargos similares	1 411	860
Gastos gerais e administrativos	13 465	13 457
Comissões	800 000	800 000

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

## 20 Garantias prestadas e passivos contingentes

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

Entidade beneficiária	Banco	Valor
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 ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.**

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

(Montantes expressos em Euros)

**21 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes**

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de dezembro de 2020 e 2019, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	2020	2019
Caixa (Nota 3)	200	200
Disponibilidades em outras instituições de crédito (Nota 4)	400 130	399 530
	<u>400 330</u>	<u>399 730</u>

**22 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.

**23 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.

**24 Eventos Subsequentes**

Após o termo do exercício, não ocorreram acontecimentos relevantes que requeiram ajustamentos e/ou divulgação nas demonstrações financeiras de acordo com a política contabilística expressa na alínea k) da nota 1.2..

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 2020.
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. Em 14 de dezembro de 2020 e 1 de janeiro de 2021 a Assembleia Geral da *IMOPÓLIS* procedeu à nomeação do Órgãos Sociais, incluindo o Conselho Fiscal, para os mandatos anuais de 2020 e 2021, respetivamente, encontrando-se o exercício destas funções sujeito a apreciação prévia da adequação e idoneidade pela CMVM, respetivamente, processo que à data ainda não se encontra concluído.
4. Tendo presente o mencionado nos pontos n.º 2 e 3 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.



5. O Conselho Fiscal procedeu ainda à verificação do cumprimento das normas legais e estatutárias aplicáveis, e das instruções emanadas 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.
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 27 de janeiro de 2021 e em 11 de maio 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 28 de maio de 2021, 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 2020, 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 28 de janeiro de 2021, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado *ImoDesenvolvimento*, de forma a proceder à discussão do planeamento de auditoria, riscos identificados e resposta prevista aos riscos de auditoria.
11. Em 19 de março de 2021, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do 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 19 de março de 2021.

12. Devemos destacar o facto de, como é do conhecimento generalizado, em 11 de março de 2020 a Organização Mundial de Saúde (OMS) ter declarado o surto do novo coronavírus, designado COVID-19 como pandemia. Existem diversos setores da economia 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. No decorrer de 2020 foi observável, adicionalmente, uma retração económica geral, com continuidade na fase inicial de 2021, por via do agravamento observado da pandemia. O Conselho de Administração expõe claramente no seu Relatório e Contas os efeitos decorrentes da pandemia na Sociedade. Alertamos para a importância de monitorização dos efeitos decorrentes deste evento para a atividade da Sociedade, que à data se apresentam incertos, tendo presente em particular o efeito ao nível do mercado imobiliário, atividade crítica em que a Sociedade e o Fundo por si gerido operam.
13. 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 2020;
- b) A proposta de aplicação de resultados formulada pelo Conselho de Administração no seu relatório.

Lisboa, 28 de maio de 2021

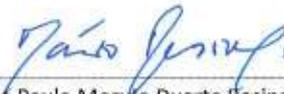
O Conselho Fiscal



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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 583.625 euros e um total de capital próprio de 307.485 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 25.718 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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2020 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 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.

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

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

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



- 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 concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que 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 os 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, alínea 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 a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

28 de maio de 2021

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

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