



**IMOPOLIS**

---

**Relatório e Contas  
2021**

## **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 2021.

## 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 2022**
- VII FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO**
- VIII OBJETIVOS E POLÍTICAS EM MATÉRIA DE GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS**
- IX OUTRAS INFORMAÇÕES**
- X PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**
- XI CONCLUSÕES**

I INTRODUÇÃO

1. ÓRGÃOS SOCIAIS

**MESA DA ASSEMBLEIA-GERAL**

Presidente: Pedro Miguel Guimard Leão Simões Coelho  
Secretário: Carlos Filipe Gonçalves Couto

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Presidente: Ricardo João Barbosa Santos Valente  
Vogais: Nuno Pedro Jardim Vital  
Luís António de Mancelos Magalhães e Vasconcelos  
Francisco Silvela Faget

**CONSELHO FISCAL**

Presidente: Célia Maria Esteves Castanheiro  
Vogais: Mário Paulo Morujo Duarte Resina  
Rodolfo Maçarico da Rocha  
Suplente: Pedro Miguel dos Santos

**REVISOR OFICIAL DE CONTAS**

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

**REVISOR OFICIAL DE CONTAS SUPLENTE**

Carlos José Figueiredo Rodrigues, R.O.C.

## 2. FACTOS RELEVANTES

### Impacto da Pandemia na Atividade da Sociedade

O ano de 2021 iniciou ainda bastante condicionado pela existência de um novo confinamento resultante do agravamento da pandemia durante o primeiro trimestre do ano, contudo a atividade económica portuguesa começou a revelar sinais de recuperação já nos últimos meses de 2020, tendo ao longo de 2021 registado um crescimento que, apesar de se situar abaixo da média prevista para a Zona Euro, revela uma saída da crise atravessada no ano transato.

Deste modo, no período compreendido entre janeiro e agosto de 2021, o mercado dos escritórios manteve ainda um abrandamento influenciado pelo adiar dos processos de decisão, refletindo-se numa quebra homóloga de 24% dos volumes transacionados.

Já ao nível da valorização dos ativos em carteira verificou-se, no ano em análise, uma tendência de estabilização, face a 2020.

Também reflexo da pandemia será a manutenção das situações de atraso e incumprimento ao nível do pagamento das rendas por parte de alguns dos arrendatários dos ativos imobiliários do Fundo, já iniciada em 2020, levando mesmo a um aumento dos montantes cobrados com recurso à via judicial. Ainda assim, estas situações assumiram um impacto residual ao nível do resultado do Fundo, quer em 2021, quer em 2020.

Os potenciais efeitos da pandemia continuarão a ser avaliados de forma cuidada ao longo do exercício de 2022 pelo Conselho de Administração, sendo a sua convicção que os mesmos não colocam em causa a continuidade das operações da Sociedade.

## II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

### 1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

Em 2021, a economia mundial apresentou sinais de recuperação face ao ano anterior, fortemente afetado pela pandemia de COVID-19 e pelos constrangimentos à normal atividade económica. As campanhas de vacinação prosseguiram em todo o mundo, tendo as vacinas demonstrado uma elevada eficácia e contribuído para a atenuação dos impactos adversos da pandemia na atividade económica.

De acordo com as estimativas mais recentes do Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial registou um crescimento real de 5,9% em 2021, após a contração de 3,1% no ano anterior. O PIB dos países da OCDE cresceu 5,5% no conjunto do ano, tendo o crescimento sido de 5,7% nos EUA, de 8,1% na China (cuja recuperação teve início mais cedo), de 7,5% no Reino Unido e de 5,3% na Zona do Euro.

O quarto trimestre do ano, tendo sido de aceleração na maioria das economias, foi de algum abrandamento na China, refletindo o impacto das medidas restritivas adotadas em várias cidades do país, em consequência dos novos surtos de COVID-19, juntamente com a forte desaceleração do setor imobiliário, para a qual contribuiu o incumprimento da empresa Evergrande.

Nos EUA, a melhoria no quarto trimestre deveu-se sobretudo à aceleração da variação de existências, exportações, investimento residencial e consumo privado, com os restantes indicadores a mostrar um menor desempenho, devido ao agravamento da pandemia, à persistência de pressões inflacionistas e à escassez de mão-de-obra.

Em 2021, a taxa de inflação aumentou progressiva e significativamente, tanto nas economias avançadas, como nos países emergentes (com exceção da China e Índia). Na origem desta pressão inflacionista esteve a subida dos preços de energia, designadamente dos preços do petróleo e do gás natural, bem como a tensão entre uma procura forte, pós-confinamentos e em virtude da retoma da económica, e a escassez da oferta, resultante de fenómenos de disrupção das cadeias de fornecimento de produtos intermédios.

Adicionalmente, a incerteza dominou e inverteu a tendência nos mercados financeiros internacionais. O ano de 2021 foi um ano de forte valorização dos índices bolsistas internacionais da Zona Euro (21%) e dos EUA (19%), associada à expectativa de continuação da expansão da economia mundial nos próximos anos. Porém, o início da normalização da política monetária da generalidade das economias avançadas, nomeadamente dos EUA e do Reino Unido, reduzindo o seu carácter expansionista, tem conduzido a uma evolução ascendente das taxas de juro de curto prazo nos dois primeiros meses de 2022, de forma mais pronunciada nos EUA.

A invasão da Ucrânia pela Rússia, ocorrida em fevereiro de 2022, provocou a intensificação das pressões inflacionistas generalizadas, a imposição de sanções económicas e a disrupção intrínseca da atividade económica. A incerteza associada a este conflito tem também vindo a causar fortes quebras nos mercados acionistas europeus, com destaque para o setor bancário.

Por fim, o Euro continua a depreciar-se face ao Dólar norte-americano (quase 8% em termos homólogos em 2021). Esta evolução intensificou-se no início de 2022, com uma depreciação adicional na taxa de câmbio do Euro de quase 4% em relação ao final do ano transato.

## 2. ZONA EURO

A atividade económica na Zona Euro registou um crescimento anual de 5,3% em 2021, depois da contração histórica de 6,4% em 2020. A retoma económica beneficiou do contributo positivo quer da procura interna, quer do setor externo.

A nível setorial, a indústria patenteou uma dinâmica mais favorável, enquanto a atividade nos serviços se manteve num patamar inferior ao verificado no final de 2019.

Em 2021 todos os Estados-Membros da Zona Euro registaram taxas de crescimento do PIB positivas e significativas no caso de algumas das principais economias, com destaque para a França. Em contrapartida, o desempenho menos favorável foi observado na Alemanha, cujo PIB cresceu apenas 2,9%.

O mercado de trabalho recuperou, em função da melhoria da atividade e da manutenção de diversas medidas de apoio implementadas, ainda em 2020, com o propósito de preservar os postos de trabalho e evitar a perda de rendimento das famílias.

Na Zona Euro e na União Europeia, a taxa de desemprego cifrou-se em 7,7% e 7,0%, respetivamente (8,0% e 7,3%, em 2020). Em contrapartida, a taxa de variação média do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) acelerou, ao passar de 0,3%, em 2020, para 2,6%, em 2021, superando desta forma o valor de referência do Banco Central Europeu (BCE).

Após ter registado valores negativos no primeiro semestre de 2020, a conjugação de efeitos de base, com a recuperação da procura interna, os constrangimentos nas cadeias de abastecimento e o incremento dos preços energéticos, levaram a taxa de inflação homóloga a atingir 5,0% em dezembro de 2021.

Em 2021, a atividade económica da Zona Euro registou uma recuperação à medida que os programas de vacinação foram sendo implementados e o controlo da pandemia permitiu o levantamento gradual da maioria das medidas restritivas anteriormente impostas. Mesmo num cenário de evidente retoma da atividade da região e exacerbação das pressões inflacionistas, o BCE manteve uma intervenção ininterrupta através das medidas não convencionais, em particular do reforço dos programas de compras de obrigações e da disponibilização de linhas de crédito permanentes.

As taxas de juro de curto prazo apresentaram um incremento ligeiro até ao final do segundo trimestre, retomando gradualmente a tendência de queda até ao final do ano, onde atingiram os mínimos históricos.

O BCE prevê uma expansão do PIB, para 2022, de 3,7%, enquanto a inflação média chegará aos 5,1%. De acordo com a presidente do BCE, Christine Lagarde, a guerra vai ter um impacto na economia da Zona Euro, sobretudo através de uma subida de preços e da disrupção nas relações comerciais. Ainda assim, não deverá interromper o crescimento, abrandando apenas o ritmo, porque está a beneficiar do impulso de um impacto cada vez menor da pandemia na sua atividade.

### 3. PORTUGAL

Em 2021, o início do levantamento das restrições à atividade económica, assim como, o sucesso e respetiva adesão à campanha de vacinação, traduziram-se numa recuperação da economia portuguesa.

Após uma quebra acentuada em 2020, decorrente da situação pandémica vivida, a atividade económica portuguesa tem vindo a recuperar gradualmente, com um crescimento do PIB de 4,9% em 2021, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE). Este aumento é o mais elevado desde 1990, após uma quebra de 8,4%, em 2020. O consumo privado foi um dos principais motores da economia, que revelou uma enorme recuperação, comparativamente ao ano anterior, passando de uma quebra de 7,1%, em 2020, para um aumento de 4,4%, em 2021. O investimento, exportações e importações registaram também crescimentos significativos, de 7,2%, 13,0% e 12,8%, respetivamente.

A taxa de inflação tem sido um tema recorrente na discussão das políticas económicas e financeiras. Em 2021, verificou-se um aumento dos preços devido a fatores como a crise energética, os constrangimentos no acesso às matérias-primas e o forte aumento do custo dos transportes internacionais. Assim, em 2021, Portugal atingiu uma taxa de inflação de 1,3%, segundo dados do INE, sendo que este valor está fortemente influenciado pela evolução dos preços dos bens energéticos. Apesar da subida generalizada dos preços, Portugal continua a ser dos países da Zona Euro com uma taxa de inflação mais contida.

Em relação ao mercado de trabalho, de acordo com os dados publicados pelo INE, a taxa de desemprego em 2021 fixou-se em 6,6%, o que representa uma descida de 0,4%, face ao ano anterior, tendo recuado para níveis anteriores à pandemia da COVID-19.

As previsões económicas a curto-prazo encontram-se neste momento envoltas de uma maior incerteza, face ao conflito internacional gerado pela recente guerra na Ucrânia, e consequentes riscos acrescidos de subida generalizada dos preços e da inflação, assim como, uma maior pressão para o aumento das taxas de juro de referência na Zona Euro.

A atividade económica portuguesa deverá estar entre as poucas da Europa a crescer em 2022, continuando a tendência de recuperação iniciada no ano transato. De acordo com as últimas estimativas do Banco de Portugal, o PIB deverá registar, um aumento de 4,9%, em 2022. De acordo com os economistas do Banco Central, a economia portuguesa manterá um perfil de crescimento no triénio 2022-2024, num contexto de incerteza acrescida associada ao conflito na Ucrânia, antecipando que o PIB cresce 2,9%, em 2023 e 2,0%, em 2024, ao beneficiar de maiores recebimentos de fundos da União Europeia e da manutenção de condições financeiras favoráveis.

Assim, a atividade do país deverá ser fortemente estimulada com a utilização das verbas acordadas no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), o qual prevê a afetação de um montante global de 16,6 mil milhões de euros (dos quais 14 mil milhões de euros a fundo perdido e o restante sob a forma de empréstimos da União Europeia) e um período de execução até 2026. Desta forma, a magnitude do estímulo financeiro e os prazos de execução do plano constituem desafios importantes à sua implementação, sendo crucial que Portugal revele capacidade para absorver os recursos disponíveis e que estes se materializem num aumento permanente da capacidade produtiva.

A economia portuguesa mantém importantes desafios de longo prazo para prolongar a aproximação aos níveis de rendimento europeus, no contexto de transição digital e climática financiada pelos fundos europeus. Para atingir estes objetivos é fundamental continuar a aumentar as qualificações da mão-de-obra e a produtividade.

Adicionalmente, de acordo com o boletim económico de março de 2022, o Banco de Portugal estima que a inflação aumente, em 2022, para, 4,0%, e reduza para 1,6%, em 2023 e 2024. O aumento da inflação em 2022 está associado à subida do preço das matérias-primas, energéticas e outras, e à decorrente da manutenção de constrangimentos nas cadeias de abastecimento globais.

Estima-se ainda que o consumo privado seja um dos principais responsáveis pela evolução positiva da economia, com uma subida, em 2022, similar à registada no ano anterior, na ordem dos 4,9%. As exportações e importações serão as mais afetadas pelo conflito na Europa do Leste, com o investimento a registar aumentos de 0,2%, em 2022, e de 2,8%, em 2023.

No que respeita ao mercado de trabalho, as últimas estimativas do Banco de Portugal preveem que continuará a recuperar, estimando-se uma taxa de desemprego de 5,9%, em 2022, e de 5,7% e 5,6% nos dois anos seguintes.

Finalmente, quanto às taxas de juro, espera-se que o Banco Central Europeu (BCE) mantenha a política relativa as taxas de juro de curto prazo suspensa até pelo menos 2023, apesar de o mercado antecipar um aumento gradual das mesmas.

### III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

#### 1. ENQUADRAMENTO

O investimento imobiliário na Europa alcançou os 359 mil milhões de euros, em 2021, um novo máximo histórico. Este valor traduz um aumento na ordem dos 25%, face a 2020, e mais 8% do que o registado em 2019. Em sentido inverso, Portugal viu o seu investimento cair 23%. Esta é uma das principais conclusões que o *Iberian Property* retirou do relatório apresentado pela consultora imobiliária CBRE.

De um modo geral, a maioria dos principais mercados europeus registou aumentos em 2021, face ao ano anterior. No Reino Unido, a subida foi de 49%, seguem-se a Irlanda com 54%, os países nórdicos (44%), a Alemanha (39%), a Espanha (33%) e a Itália (13%). No entanto, foi a Alemanha, com um volume total de investimento de 110.000 milhões de euros, que anotou o maior valor registado por um país europeu.

No entanto, em sentido inverso, França, Portugal e Países Baixos, viram o seu investimento reduzido em 9%, 23% e 10%, respetivamente.

De acordo com o ranking do "*Emerging Trends in Real Estate Europe 2022*", Lisboa, que em 2019 foi considerada a melhor cidade europeia para investir em imobiliário, tendo caído depois para 10.º lugar (em 2020) e 15.º lugar (em 2021), voltou agora a descer na hierarquia: é a 16.ª cidade mais atrativa para os investidores em 2022.

Este estudo destaca que a Europa vai continuar a atrair capital de todo o mundo devido aos fundamentais económicos das suas oportunidades de investimento que, em comparação com outras, se mantêm atrativos.

Nota também para que "os investidores consideram que a sustentabilidade tem um grande impacto no investimento imobiliário no imediato, e não apenas numa data abstrata no futuro".

A nível nacional, no ano de 2021, foram registadas 92 transações de investimento imobiliário, num montante total de 2 mil milhões de euros, o que reflete uma quebra de 23%, face a 2020, ano em que se atingiu um máximo histórico por influência de três grandes transações. Com o aumento do número de transações, face ao ano transato, o valor médio por transação reduziu para 24 milhões de euros (47 milhões de euros em 2020).

Apesar do decréscimo de investimento registado em 2021, Portugal continua a estar no radar dos investidores. Exemplo disso foi a entrada de novos *players* internacionais: Tikehau, Icade Santé, Jamestown, Tishman Speyer, Sixth Street e Azora. O investimento estrangeiro continua a destacar-se, representando 73% do volume de investimento total.

Refletindo o peso relativo de duas grandes operações, os ativos alternativos concentraram o maior volume de investimento ao atrair 37% do total investido, com 797 milhões de euros. As principais transações corresponderam ao projeto Zip (Albatross e Tikehau), com a aquisição de um portfólio residencial de 4.400 imóveis para arrendamento pelo valor de 363 milhões de euros e o portfólio saúde (Fundo Saudeinveste), composto por 4 hospitais privados adquiridos pela Icade Santé por 213 milhões de euros.

Seguiu-se o mercado de escritórios com 718 milhões de euros investidos, destacando-se a aquisição pela Sixth Street de 15 edifícios no parque de escritórios da Quinta da Fonte, por 130 milhões de euros, e do portfólio Navigator através da compra das participações no Fundo Maxirent pela South por 117 milhões de euros.

Por influência da aquisição dos Tivoli Marina Vilamoura e Tivoli Carvoeiro pela Azora, por 148 milhões de euros, o setor hoteleiro agregou 15% do volume total investido.

Em sentido oposto, a menor atratividade dos centros comerciais, originada em grande parte pela perceção dos investidores americanos e anglo-saxónicos, contribuiu para que o setor de retalho tenha atingido a segunda mais baixa alocação de capital da última década (12%). Finalmente, o peso reduzido de industrial & logística continua sem refletir o elevado interesse neste setor, mas antes a escassez de produto de qualidade disponível para venda.

A evolução das taxas de rentabilidade reflete um maior enfoque pelos investidores em ativos seguros e em localizações *prime*. Neste contexto e face a 2020, as *yields prime* contraíram 35 pontos base em escritórios (para 3,75%) e 100 pontos base em industrial & logística (para 5%), tendo em retalho estabilizado nos 4,25%, no comércio de rua, e aumentado 25 pontos base em centros comerciais (para 5,5%).

Antecipa-se, para 2022, uma manutenção do elevado interesse no mercado nacional, justificado pelas rentabilidades atrativas que o mesmo oferece, comparativamente a outras geografias, e pelos elevados níveis de liquidez entre os maiores investidores, podendo vir a ser um ano onde se atingirá o recorde do volume de investimento imobiliário. Este interesse continuará a ter maior enfoque em ativos em localizações *prime*, com bons contratos e inquilinos sólidos. Contudo, a recuperação gradual dos mercados ocupacionais ajudará ao retorno das transações de ativos menos consolidados.

Face à reduzida exposição a investimento com origem de países da Europa do Leste, não se antecipa um impacto negativo notório em consequência dos conflitos que ocorrem atualmente nesta zona. Ainda assim, não é negligenciável o efeito que os mesmos poderão ter na economia dos principais mercados investidores europeus em Portugal, com eventual aumento do tempo de tomada de decisão.

O interesse dos investidores em setores como o alternativo, assim como escritórios *core* em zonas *prime*, logística, hotelaria e retalho na área alimentar (supermercados), vão continuar a registar uma tendência crescente de procura.

A procura irá manter-se forte, a liquidez também e só a limitada oferta de ativos de qualidade e com preço alinhado com o mercado, poderão dificultar um ano excelente em termos de transações, o que deverá continuar a incentivar uma maior aposta na promoção destes ativos.

Adicionalmente, é cada vez maior o enfoque em critérios de ESG (*Environmental, Social and Governance*), particularmente entre os fundos de investimento *core*. Apesar de no passado estes critérios serem entendidos como uma mais-valia dos ativos a transacionar, são cada vez mais requisitos obrigatórios, passíveis de excluir imóveis das opções de aquisição de grandes investidores e tendo um efeito direto no nível do respetivo preço.

Por fim, não está ainda perfeitamente claro, qual a consequência do eventual aumento de juros na Europa, apesar de se estimar que seja limitado. Assim, apenas a previsível subida das taxas de juro e alguma volatilidade da inflação (também com perspectivas de subida) poderão criar alguns desafios, uma vez que poderão impactar as *yields* e levar a uma readaptação do mercado.

## 2. OFERTA

De acordo com os dados publicados pela CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários – o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário em Portugal atingiu os 11.101 milhões de euros, em 2021 (2020: 10.835 milhões de euros), o que representa um incremento face ao ano anterior. Este aumento, em particular dos fundos abertos, não pode ser dissociado da boa performance que têm vindo a apresentar, mesmo em contexto de pandemia.

Ao analisar a composição da carteira dos fundos de investimento imobiliário portugueses, observamos que durante o ano de 2021, 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 2021, tendo passado de um total de 198 fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário, para 195 fundos de investimento. Deste total, 181 são fundos de investimento imobiliário fechados e apenas 14 são fundos abertos, geridos por 37 sociedades gestoras. Os fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI), mantiveram-se estáveis em 2021, com 3 fundos sob gestão.

O segmento dos organismos de investimento coletivo imobiliário (OII) tem vindo a evidenciar diferentes tendências, de acordo com a sua tipologia. Nos OII abertos, nota-se um aumento crescente do interesse, traduzido num volume de subscrições líquidas de cerca de 290 milhões euros, o que permitiu um aumento de 10,3% nos montantes sob gestão, atingindo os 4,13 mil milhões de euros, no final de 2021.

No segmento dos OII fechados, são vários os fundos que, no ano de 2021, liquidaram ou entraram em liquidação, sendo de destacar, igualmente, o final do regime aplicável aos FIIAH que levou à liquidação ou à transformação dos FIIAH anteriormente existentes. No entanto, este tipo de OII beneficiou da manutenção da tendência de conversão de várias sociedades comerciais em SICAFI, tendo sido constituídas 10 SICAFI, com um volume global superior a 200 milhões de euros, ao longo de 2021, o que permitiu que os montantes geridos por fundos fechados crescessem 4,7%, atingindo 6,6 mil milhões de euros.

No que respeita ao número de sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário a operar neste mercado, o mesmo registou um aumento, comparativamente ao ano transato, tendo passado de 33 sociedades, no final de 2020, para 37 sociedades, no final de 2021.

A Square AM assumiu-se, no final de 2021, como a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário com uma quota de mercado de 11,4% (11,0%, em 2020), ultrapassando, assim, a Interfundos que ocupava esta posição no final do ano transato. A segunda posição passou, assim, a ser ocupada pela Interfundos, com uma quota de mercado de 11,0%, em 2021 (12,2% em 2020). A terceira posição continuou a ser ocupada pela Caixa Gestão de Ativos com uma quota de mercado de 8,3%, em 2021 (8,9% em 2020).

Estas três sociedades gerem 30,8% do património imobiliário detido por fundos, percentagem inferior à do ano transato (32,2%), o que reflete uma tendência para a redução da concentração dos valores sob gestão.

Quanto à Imopólis, aparece, atualmente, na 25ª posição, com uma quota de mercado de 0,9%, o que representa uma descida de um lugar no *ranking*, face ao ano transato.

### 3. PROCURA

Apesar da maior morosidade nos processos de tomada de decisão registado no início do ano, a reversão da incerteza quanto à efetiva retoma da economia, complementada por alguns negócios de grande dimensão, contribuíram para que o mercado de escritórios da Grande Lisboa tenha registado um crescimento homólogo de 17%, em 2021, com 161.600 m<sup>2</sup> transacionados, apesar deste valor ser ainda inferior ao ano de 2019 (-17%). A redução de espaços de escritório das empresas que muitos receavam, não foi de todo verificado. De qualquer forma, o *take up* de 2021 está alinhado com a maioria dos anos anteriores a 2019. Com cerca de 140 operações, a área média transacionada reduziu para os 1.180 m<sup>2</sup>, valor ainda assim ligeiramente acima de 2019.

Ao contrário das usuais transações em espaços corporativos de exploração privada, os dois maiores negócios do ano contaram com envolvimento camarário, nomeadamente pelo município de Oeiras, que iniciou a construção dos futuros Paços do Concelho com 30.480 m<sup>2</sup>; e pela câmara de Lisboa, que em conjunto com a Startup Lisboa se encontra a desenvolver o Hub Criativo do Beato, onde a incubadora de empresas Factory irá ocupar o primeiro edifício, com 10.000 m<sup>2</sup>. Seguiu-se o pré-arrendamento de cerca de 10.000 m<sup>2</sup> na K Tower pela Critical Techworks, uma parceria entre o Grupo BMW e a empresa portuguesa Critical Software. Influenciado por estes negócios, o volume total de área contratada refletiu igual distribuição por zona, nomeadamente 31% no Corredor Oeste (zona 6), 20% em Outras Zonas (zona 7) e 19% no Parque das Nações (zona 5), com o setor de TMT's & Utilities a manter a primazia, sendo responsável por 30% da absorção. Adicionalmente, 25.263 m<sup>2</sup> corresponde, a novas empresas em Lisboa, o que representa 16% da área ocupada em 2021. Em 2020, este valor era apenas de 12.057 m<sup>2</sup>, e, em 2019, de 14.594 m<sup>2</sup>.

Com mais de metade do volume de absorção a corresponder a negócios de ocupação futura (através de pré-arrendamento ou ocupação própria), a taxa de desocupação, que vinha de mínimos históricos em 2019, aumentou 1 ponto percentual, para os 5,7%.

No entanto, perspectiva-se uma reversão gradual deste indicador ao longo dos próximos trimestres, suportada por uma manutenção da procura por espaços novos de qualidade adequados aos critérios do ocupante, e evidenciada pela elevada taxa de ocupação entre os edifícios concluídos em 2021, nomeadamente 89%, num total de cerca de 50.000 m<sup>2</sup>. Assim, apesar de todas as dificuldades sentidas na promoção, a entrada no mercado, em 2021, de novas áreas de escritório foi 80% superior a 2020. Desde 2011 que não se registavam áreas de edifícios concluídos acima dos 50.000 m<sup>2</sup>. 34.300 m<sup>2</sup> referem-se ao edifício AGEAS, na zona 5, e ao edifício Monumental na zona 1, ambos pré-arrendados e, por isso, sem afetar a disponibilidade. Estima-se que, entre 2022 e 2024, entrem no mercado mais 242.150 m<sup>2</sup>, sendo que 54% já se encontra pré-arrendado.

A continuada preferência pelos proprietários para, particularmente nas zonas com maior disponibilidade, conceder incentivos adicionais (nomeadamente carência de rendas), contribuiu para uma manutenção generalizada dos valores brutos de arrendamento. Ainda assim, a menor disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade, nas zonas 1 a 4, contribuiu para um aumento de €0,5/m<sup>2</sup>/mês no Prime CBD (zona 1), novas zonas de escritórios (zona 3) e zonas secundárias de escritórios (zona 4) e de €2/m<sup>2</sup>/mês no CBD (zona 2).

Após um período de incerteza relativamente ao impacto do teletrabalho na forma de ocupação dos espaços de escritórios pelas empresas, verifica-se que a maioria das mesmas está a adotar um sistema híbrido.

Relativamente ao trabalho presencial, o escritório torna-se um espaço atrativo de encontro entre os colaboradores e com clientes, havendo um interesse acrescido no aumento dos espaços colaborativos, mantendo-se, desta forma, a área média ocupada face aos valores pré-pandemia.

Complementarmente, os critérios de sustentabilidade exigidos pela procura continuam a aumentar, assim como, a potencial desconsideração de certos edifícios que não os cumpram, especialmente por parte das multinacionais. Do lado da oferta, os proprietários estão incrementalmente a investir na implementação de melhorias associadas a esta componente nos seus edifícios, por forma a melhor se posicionarem junto dos potenciais inquilinos, mas também pela noção de maior valorização dos seus imóveis por esta via.

Neste contexto, embora potencialmente sujeito aos efeitos negativos do impacto da instabilidade no leste europeu sobre a economia e, conseqüentemente, na procura latente, as expetativas apontam para um contínuo aumento dos volumes de ocupação a curto prazo. Até que estes atinjam valores pré-pandemia, os incentivos acordados deverão manter-se, especialmente para grandes ocupantes. Ainda assim, a procura por espaços de qualidade continuará a justificar os maiores valores de arrendamento em certas zonas, podendo inclusive ocorrer aumentos residuais.

Finalmente, importa destacar a cada vez maior importância associada à flexibilidade contratual, particularmente entre as empresas do setor tecnológico, responsáveis por uma percentagem relevante da absorção e que pelas suas características operacionais estão sujeitas a variações rápidas ao nível da área total ocupada.



## IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

### 1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2021, 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.

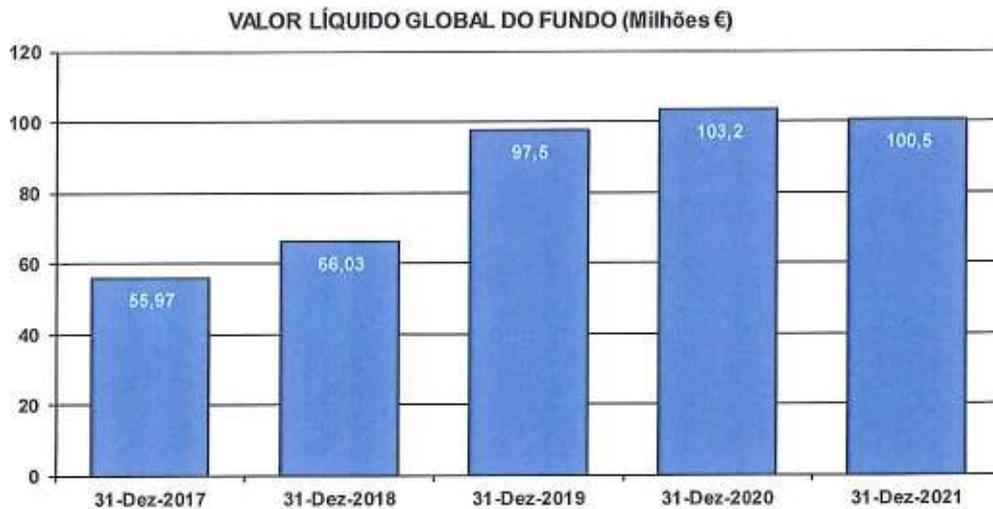
Na qualidade de Sociedade gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo, a qual se encontra em consonância com a defesa dos interesses do seu atual investidor.

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

#### 2.1 Valor líquido global do fundo

Em 31 de Dezembro de 2021 o valor líquido global do Fundo ascendia a 100.489.016 euros.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de 4.774.374 euros.



Fonte: Relatório e Contas do Fundo ImoDesenvolvimento a 31 de dezembro de 2021

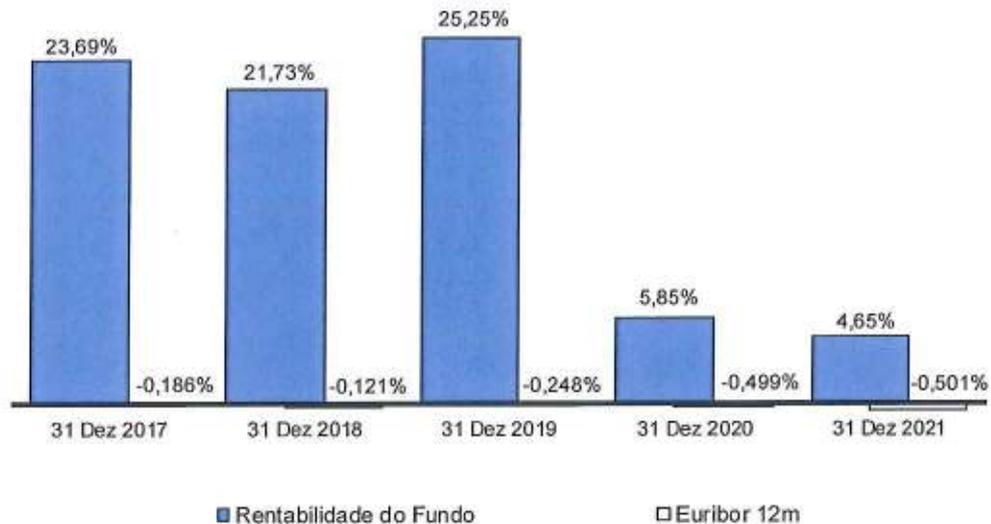
## 2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de dezembro de 2021, o valor de 10,0066 euros, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2021, de 4,65% (5,85%, em 2020).

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 2021

### 2.3 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2021 foram realizadas duas distribuições de rendimentos ao participante único do Fundo no montante total de 7.451.377 euros.

A primeira distribuição ocorreu em março de 2021, correspondente a 0,3984 euros por unidade de participação, o que aplicado às 10.042.287 unidades de participação do Fundo, equivale a um montante global de 4.000.847 euros.



A segunda distribuição ocorreu em setembro de 2021, correspondente a 0,3436 euros por unidade de participação, o que aplicado às 10.042.287 unidades de participação do Fundo, equivale a um montante global de 3.450.530 euros.

#### 2.4 Património Imobiliário

Durante o ano de 2021, 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 2021 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 14 novos contratos de arrendamento, dos quais 6 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 14 contratos. As alterações contratuais referidas traduzem-se numa redução do valor anualizado das rendas do Fundo em cerca de 767 mil euros. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 3.424 m<sup>2</sup> no Parque Holanda, de 813 m<sup>2</sup> no Parque Suécia, 253 m<sup>2</sup> no Edifício Adamastor e de 173 m<sup>2</sup> no edifício Alto da Barra.



Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 27.467 m<sup>2</sup> nos Armazéns sítos em Leiria, 3.370 m<sup>2</sup> no Parque Holanda, e 1.972 m<sup>2</sup> no Parque Suécia.

No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2021 esta representava 66,98% da ABL (área bruta locável), o que se traduz num decréscimo, face aos 91,74% registados no final de 2020.

#### 2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2021, o Fundo ImoDesenvolvimento procedeu à alienação de um terreno sito na Quinta da Beloura. O valor de venda inerente à operação ascendeu a 660.000 euros, o que originou uma menos-valia contabilística no montante de 140.123 euros.

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 2021, um resultado líquido do exercício negativo no montante de 79.503 euros, um resultado antes de impostos negativo no montante de 71.634 euros e um total de proveitos de 800.000 euros (em 2020, estes valores foram, respetivamente, -25.718 euros, -18.623 euros e 800.070 euros).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

*(Valores em milhares de euros)*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado ImoDesenvolvimento	800	800	0,0%

Os custos verificados em 2021 e 2020 apresentam o seguinte detalhe:

*(Valores em milhares de euros)*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Var.</u>
Gastos gerais administrativos	343	299	14,7%
Custos com pessoal	478	471	1,5%
Outros custos	9	9	0,0%
Amortizações do exercício	42	40	5,0%
Impostos correntes	8	7	14,3%

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 na rubrica de Gastos gerais e administrativos, comparativamente ao ano transato, a qual resulta, maioritariamente, do aumento dos honorários com serviços de assistência jurídica prestados em regime de avença e de serviços de auditoria realizados no âmbito da avaliação dos sistemas de governo e de controlo interno da Sociedade.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
EBITDA / Proveitos	-4%	3%
Custos com Pessoal / Proveitos	60%	59%
Gastos Gerais Administrativos / Proveitos	43%	37%

## 2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar um decréscimo no rácio de autonomia financeira da Sociedade, o qual se situa nos 44%, em 2021 (53%, em 2020), resultado do prejuízo registado no ano.

O Capital Próprio da Sociedade ascende, no final de 2021, a 227.982 euros, sendo o valor do Passivo de 288.975 euros. Quanto à liquidez da Sociedade, no final de 2021, tinha um rácio de liquidez geral de 162% e de liquidez imediata de 126%.

Finalmente, o Balanço da Sociedade reflete a 31 de dezembro de 2021 e de 2020 a adoção da 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 2022

No que à Sociedade diz respeito, as perspetivas para o exercício de 2022 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 2022 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 sitos na Av. da Liberdade, Terraços de Bragança e terreno sito em Linda-a-Velha, 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 2022, 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.

Adicionalmente, atendendo ao contexto associado, quer à pandemia COVID-19, quer ao conflito iniciado, entre a Rússia e a Ucrânia, no passado dia 24 de fevereiro de 2022, o Conselho de Administração da Sociedade efetuará uma monitorização destas situações ao longo de 2022, sendo a sua convicção que as mesmas não colocam em causa a continuidade das suas operações.

Relativamente à atividade do Fundo Imodesenvolvimento, não se espera que o referido conflito entre a Rússia e a Ucrânia tenha um impacto direto na mesma, dada a inexistência de capitais de origem russa ou ucraniana, tanto na esfera do seu participante único, como ao nível dos seus arrendatários. No entanto, o impacto económico do conflito poderá afetar a atividade desenvolvida pelos arrendatários dos ativos imobiliários atualmente sob gestão, facto que a esta data não é ainda mensurável.

Assim, o Conselho de Administração continuará a acompanhar esta situação de forma cuidada ao longo do período de 2022, não se prevendo que a mesma impacte de forma significativa a sua atividade, ou a atividade do Fundo sob gestão, resultado da robustez e solidez financeira e de adequados níveis de liquidez de ambas as entidades.

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

Conforme mencionado na nota 24 do anexo às demonstrações financeiras do exercício de 2021, com exceção do potencial agravamento dos efeitos económicos associados ao conflito entre a Rússia e a Ucrânia, iniciado no passado dia 24 de fevereiro de 2022, não ocorreram, após o termo do período, outros acontecimentos relevantes.

Para já, verifica-se um impacto imediato a nível macroeconómico, nomeadamente, em resultado da escalada no preço da energia, e consequente revisão em baixa das estimativas de crescimento económico global.

Ao nível do sector imobiliário, um potencial impacto poderá advir, quer do peso crescente do investimento em imobiliário com origem na Rússia, verificado nos últimos anos, quer pelo facto dos clientes russos poderem vir a ser classificados como clientes de alto risco ao abrigo da lei anti branqueamento de capitais, podendo as empresas europeias ficar impedidas de estabelecer relações de negócio ou transações ocasionais com bancos, pessoas ou empresas daquele país.

Relativamente à atividade da Sociedade, o Conselho de Administração não prevê que o conflito em curso impacte de forma significativa a atividade da empresa ou do Fundo sob gestão, em resultado da sua robustez e solidez financeira e de adequados níveis de liquidez.

No entanto, e ainda que reconhecendo a imprevisibilidade do impacto desses efeitos de forma direta e indireta na evolução da Sociedade e nos investimentos detidos pelo Fundo, e desta forma na sua performance, consideramos que a continuidade das operações não está colocada em causa.

A Sociedade realizou um processo de análise das relações de negócio existentes no âmbito da sua atividade direta e da atividade do Fundo com o intuito de identificar a exposição direta dos investimentos, do participante do Fundo e outros *stakeholders* à Ucrânia e a entidade/indivíduos da Rússia objeto da aplicação da lista de sanções em vigor, não tendo identificado até à data situações a relevar.

Adicionalmente, o impacto económico do conflito poderá afetar a atividade desenvolvida pelos arrendatários dos ativos imobiliários do Fundo sob gestão, facto que a esta data não é ainda mensurável.

Apesar da imprevisibilidade associada a este conflito, o Conselho de Administração não antevê impactos significativos na Sociedade, contudo irá manter, ao longo de 2022, um acompanhamento da evolução da situação.



**IMOPOLIS**

VIII – OBJETIVOS E POLÍTICAS EM MATÉRIA DE GESTÃO DOS RISCOS FINANCEIROS

---

## VIII –OBJETIVOS E POLÍTICAS EM MATÉRIA DE GESTÃO DOS RISCOS FINANCEIROS

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, a exposição é bastante reduzida, quer em resultado da própria legislação em vigor, assim como da respetiva composição do balanço.

No que se refere ao risco de crédito há a referir que o mesmo advém, por um lado, do saldo com o Fundo sob gestão em resultado da comissão de gestão cobrada, e, por outro lado, das Instituições bancárias onde possui as suas disponibilidades. Deste modo, apesar da exposição a este risco, o Conselho de Administração considera que a mesma é bastante limitada dada a natureza as entidades em questão.

O Conselho de Administração atenta que a Sociedade pode estar exposta, de forma indireta, ao risco de mercado por via da variação da valorização dos imóveis em carteira do Fundo sob gestão, o qual se encontra mitigado pelo facto do valor da comissão e gestão, calculada em função do valor líquido global do Fundo, ter um valor mínimo anual definido de 800.000 euros.

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.

IX – OUTRAS INFORMAÇÕES

Em cumprimento do disposto no artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro, informa-se que a Imopólis - Sociedade Gestora de 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.

No que respeita à alínea g) do mesmo artigo, sobre a existência de sucursais, nada há a referir.

X – 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 2021, o qual apresenta um valor negativo no montante de 79.503 euros, seja integralmente transferido para resultados transitados.

XI – 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, 28 de março de 2022

O Conselho de Administração



Eng. Ricardo Santos Valente  
Presidente



Dr. Nuno Jardim Vital  
Vogal



Dr. Luís Magalhães e Vasconcelos  
Vogal.



Dr. Francisco Silvela Faget  
Vogal

## **II**

# **Demonstrações Financeiras**

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
<b>ATIVO</b>							
Caixa	3	200	200	Passivos por impostos correntes	8	7 869	6 057
Disponibilidades em instituições de crédito	4	363 516	400 130	Outros Passivos	9	281 106	270 083
Outros ativos tangíveis	5	49 781	90 364	Total do passivo		288 975	276 140
Ativos intangíveis	5	-	-	Capital	10	125 000	125 000
Ativos de contratos com clientes	6	69 333	69 333	Outras reservas e resultados transitados	11	182 465	208 203
Outros ativos	7	34 147	23 598	Resultado do exercício		( 79 503)	( 25 718)
				Total do capital próprio		227 982	307 485
<b>Total do ativo</b>		<b>516 957</b>	<b>583 625</b>	<b>Total do passivo e do capital próprio</b>		<b>516 957</b>	<b>583 625</b>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração





DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2021	2020
Juros e encargos similares	13	( 2 668)	( 2 503)
Margem financeira		( 2 668)	( 2 503)
Rendimentos de serviços e comissões	14	800 000	800 000
Encargos com serviços e comissões	15	( 1 430)	( 1 436)
Outros resultados de exploração	16	( 4 692)	( 5 135)
Produto bancário		791 210	790 926
Custos com pessoal	17	( 478 202)	( 470 489)
Gastos gerais administrativos	18	( 342 778)	( 298 833)
Amortizações do exercício	5	( 41 864)	( 40 227)
Resultado antes de impostos		( 71 634)	( 18 623)
Impostos			
Correntes	8	( 7 869)	( 7 095)
Resultado após impostos		( 79 503)	( 25 718)
Resultado líquido do exercício		<u>( 79 503)</u>	<u>( 25 718)</u>
Resultado integral do exercício		<u>( 79 503)</u>	<u>( 25 718)</u>
Resultado por ação - Básicos	12	(3,18)	(1,03)
Resultado por ação - Diluídos	12	<u>(3,18)</u>	<u>(1,03)</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

	Notas	Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total do Capital próprio
Saldos em 1 de Janeiro de 2020		125 000	703 806	( 503 642)	10 497	335 661
Transferência para resultados transitados		-	-	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>		<b>125 000</b>	<b>703 806</b>	<b>( 495 603)</b>	<b>( 25 718)</b>	<b>307 485</b>
Transferência para resultados transitados	11	-	-	( 25 718)	25 718	-
Resultado líquido do exercício de 2021		-	-	-	(79 503)	(79 503)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2021</b>		<b>125 000</b>	<b>703 806</b>	<b>( 521 321)</b>	<b>( 79 503)</b>	<b>227 982</b>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado  
*[Assinatura]*

O Conselho de Administração  
*[Assinatura]*  
Nuno Pedro Fernandes V. da Silva  
*[Assinatura]*



**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

	Notas	2021	2020
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Fluxos de caixa gerados pelas atividades operacionais		( 798 114)	( 751 592)
Comissões recebidas	6,14	800 000	800 000
Comissões pagas		(1 430)	( 231)
Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido		3 048	( 8 708)
Fluxos das atividades operacionais		<u>3 504</u>	<u>39 469</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Compra de ativos tangíveis	5	(1 261)	-
Fluxos das atividades de investimento		<u>(1 261)</u>	<u>-</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Pagamentos de locações		( 38 857)	( 38 869)
Fluxos das atividades de financiamento		<u>(38 857)</u>	<u>(38 869)</u>
Variação líquida de caixa e seus equivalentes		( 36 614)	600
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	21	400 330	399 730
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	21	<u>363 716</u>	<u>400 330</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Manoel Roberto Pacheco V. de A.
   
 D. V. A. C.
   
 L. A. S. - V. J. F. S.

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

## **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 2021.

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 2021 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 28 de março de 2022.

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 2021**

(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 passaram a ser 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 2021 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 2021 são consistentes com as utilizadas em 31 de dezembro de 2020.

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 2021 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 2021:**

**IFRS 16** (alteração), 'Locações - Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19'. 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(ais) 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'. 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.

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

### **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

(Montantes expressos em Euros)

**IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16** (alterações) 'Reforma das taxas de juro de referência - fase 2. 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 juro 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.

A Sociedade considera que as alterações referidas acima não têm impacto relevante nas demonstrações financeiras de 2021.

**Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022, que a União Europeia já endossou:**

**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). 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 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. 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.

**IFRS 3** (alteração) 'Referências à Estrutura conceptual' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022). 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 e proíbe o registo de ativos contingentes da adquirida numa concentração de atividades empresariais. Esta alteração é de aplicação prospetiva.

**IFRS 16** (alteração), 'Locações - Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19 após 30 de junho de 2021' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de abril de 2021). A alteração estende a data de aplicação da alteração à IFRS 16 – 'Locações - Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19' de 30 de junho de 2021 até 30 de junho de 2022. As condições de aplicação do expediente prático mantêm-se, sendo que: i) caso o locatário já estiver a aplicar o expediente prático de 2020, terá de continuar a aplicá-lo a todos os contratos de locação com características similares, e em condições comparáveis; e ii) caso o locatário não tenha aplicado o expediente prático às bonificações de rendas elegíveis de 2020, não poderá aplicar esta extensão à alteração de 2020. Esta alteração é aplicada retrospectivamente com os impactos refletidos como um ajustamento ao saldo de abertura dos resultados transitados do período de relato anual em que o locatário aplica esta alteração pela primeira vez.

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

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

**IFRS 17 (nova), 'Contratos de seguro'** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023). 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 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.

**Melhorias às normas 2018 – 2020** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022). Este ciclo de melhorias altera os seguintes normativos: IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41

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 1 (alteração), 'Divulgação de políticas contabilísticas'** (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. Alteração aos requisitos de divulgação de políticas contabilísticas baseadas na definição de "material" em detrimento de "significativo". A informação relativa a uma política contabilística considera-se material caso, na ausência da mesma, os utilizadores das demonstrações financeiras não tenham a capacidade de compreender outras informações financeiras incluídas nessas mesmas demonstrações financeiras. As informações imateriais relativas a políticas contabilísticas não precisam de ser divulgadas. O *IFRS Practice Statement 2*, foi também alterado para clarificar como se aplica o conceito de "material" à divulgação de políticas contabilísticas.

**IAS 8 (alteração), 'Divulgação de estimativas contabilísticas'** (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. Introdução da definição de estimativa contabilística e a forma como esta se distingue das alterações de políticas contabilísticas. As estimativas contabilísticas passam a ser definidas como valores monetários sujeitos a incerteza na sua mensuração, utilizadas para concretizar o(s) objetivo(s) de uma política contabilística.

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

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

**IAS 12** (alteração), 'Imposto diferido relacionado com ativos e passivos associados a uma única transação' (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. A IAS 12 passa a exigir que as entidades reconheçam imposto diferido sobre determinadas transações específicas, quando o seu reconhecimento inicial dê origem a valores iguais de diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis. As transações sujeitas referem-se ao registo de: i) ativos sob direito de uso e passivos de locação; e ii) provisões para desmantelamento, restauro ou passivos semelhantes, e os correspondentes valores reconhecidos como parte do custo do ativo relacionado, quando na data do reconhecimento inicial não relevem para efeitos fiscais. Estas diferenças tributáveis deixam de ser sujeitas à isenção de reconhecimento inicial de impostos diferidos. O efeito acumulado da aplicação inicial desta alteração é reconhecido como um ajustamento ao saldo de abertura dos resultados transitados (ou outro componente do capital próprio, conforme apropriado) do período comparativo mais antigo apresentado.

**IFRS 17** (alteração), 'Aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 - Informação Comparativa' (em vigor para períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração aplica-se apenas às seguradoras na transição para a IFRS 17 e permite a adoção de um "overlay" na classificação de um ativo financeiro para o qual a entidade não efetue a aplicação retrospectiva, no âmbito da IFRS 9. Esta alteração visa evitar desfazamentos contabilísticos temporários entre ativos financeiros e passivos de contratos de seguro, na informação comparativa apresentada na aplicação inicial da IFRS 17, prevendo: (i) a aplicação ativo financeiro a ativo financeiro; (ii) a apresentação da informação comparativa como se os requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9 tivessem sido aplicados a esse ativo financeiro, mas sem exigir que uma entidade aplique os requisitos de imparidade da IFRS 9; e (iii) a obrigação de utilizar informações razoáveis e suportadas disponíveis na data de transição, para determinar como a entidade espera que esse ativo financeiro seja classificado de acordo com a IFRS 9.

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" (Nota 6).

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

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

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

#### 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:

	<u>Anos</u>
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.

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 dos resultados e do rendimento integral:

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

No balanço:

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

**f) Locações (IAS 17)**

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

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

**g) Instrumentos Financeiros**

**i) Classes de instrumentos financeiros**

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

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

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

Os ativos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" representam 70% 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 2021 a Sociedade não tem aplicações a prazo e todas as suas disponibilidades encontram-se em caixa e depósitos à ordem o risco de liquidez é reduzido e decorre apenas da eventual dificuldade futura de recebimento das comissões do fundo.

### **Risco taxa de juro**

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

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

## **h) Impostos sobre lucros**

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

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

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

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

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

Os passivos por impostos diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis.

Os impostos diferidos ativos 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 2021, foi apurado com base numa taxa nominal de 21% sobre a matéria coletável (2020: 21%). Tanto em 2021 como em 2020, 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 2021 e 2020, 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 2021 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2020.

## **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 2021 as principais áreas onde foram consideradas estimativas foram as seguintes:

### **Impostos sobre lucros**

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

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

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

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

#### 3 Caixa

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de Caixa e disponibilidades em bancos centrais decompõe-se como segue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Caixa	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>

#### 4 Disponibilidades em instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de Disponibilidades em instituições de crédito decompõe-se como segue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millennium BCP	334 097	370 588
Montepio Geral	29 419	29 542
	<u>363 516</u>	<u>400 130</u>

#### 5 Outros ativos tangíveis e ativos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2021 e 2020, foi o seguinte:

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

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

(Montantes expressos em Euros)

	Saldo em 31/12/2019			Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2020	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições		Valor bruto	Amortizações acumuladas
<b>Outros ativos tangíveis:</b>						
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)
<b>Direitos de uso:</b>						
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>
<b>Ativos intangíveis:</b>						
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>

	Saldo em 31/12/2020			Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2021	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições		Valor bruto	Amortizações acumuladas
<b>Outros ativos tangíveis:</b>						
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	( 101 300)	1 261	(3 123)	105 468	( 104 423)
Instalações interiores	50 131	( 50 131)	-	-	50 131	( 50 131)
<b>Direitos de uso:</b>						
Imóveis	109 359	( 54 262)	-	(27 340)	109 359	( 81 602)
Viaturas	45 604	( 13 245)	-	(11 401)	45 604	( 24 646)
	<u>627 855</u>	<u>( 537 491)</u>	<u>1 261</u>	<u>( 41 864)</u>	<u>629 116</u>	<u>( 579 355)</u>
<b>Ativos intangíveis:</b>						
Sistema de tratamento de dados	144 828	( 144 828)	-	-	144 828	( 144 828)
	<u>772 683</u>	<u>(682 319)</u>	<u>1 261</u>	<u>(41 864)</u>	<u>773 944</u>	<u>(724 183)</u>

A aquisição de um equipamento informático realizada no exercício de 2021 no montante de €1.261 é referente à compra de computador para a atividade operacional.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2021, a rubrica "Outros ativos tangíveis" inclui um montante líquido de amortizações de €48.715 (2020: €87.456) 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 2021 e 2020, o saldo de Ativos de contratos com clientes decompõe-se como segue:

	2021	2020
Fundo ImoDesenvolvimento	<u>69 333</u>	<u>69 333</u>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 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 à data, incluindo o imposto do selo de 4%.

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

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

## 7 Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de Outros ativos decompõe-se como segue:

	2021	2020
Seguros - encargos diferidos	15 160	16 718
Outros	18 987	6 880
	<u>34 147</u>	<u>23 598</u>

Na rubrica "Outros" estão incluídos cerca de 15 mil euros de despesas do fundo adiantadas pela Imopólis.

## 8 Passivos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram apurados conforme segue:

	2021	2020
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	( 73 278)	( 18 623)
Acréscimos	609	278
Deduções	875	200
Rendimento tributável	<u>( 73 544)</u>	<u>( 18 545)</u>
Matéria colectável		
Imposto sobre o rendimento (1)	-	-
Despesas tributadas autonomamente (2)	7 869	7 095
Derrama (3)	-	-
Imposto sobre o rendimento	<u>7 869</u>	<u>7 095</u>
<b>Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço</b>		
- Reconhecimento como o custo no exercício (1) + (2) + (3)	7 869	7 095
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	-	(1 038)
- Saldo corrente a pagar/(receber)	<u>7 869</u>	<u>6 057</u>

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

	2021	2020
Imposto corrente	7 869	7 095
Total do imposto registado em resultados (1)	<u>7 869</u>	<u>7 095</u>
Resultado antes de impostos (2)	<u>( 71 634)</u>	<u>( 18 623)</u>
Taxa efetiva [(1)/(2)]	N/A	N/A
Taxa aplicável	22,40%	22,40%

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

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

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 2018 a 2021 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria coletável alterada. No entanto, o Conselho de Administração da Sociedade entende que qualquer liquidação adicional que possa resultar destas revisões não será significativa para as demonstrações financeiras.

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

Os valores de tributação autónoma apurados em 2021 e 2020 decompõem-se como segue:

	2021	2020
Despesas de representação	335	148
Encargos com viaturas ligeiras	6 805	6 529
Outros	729	418
	<u>7 869</u>	<u>7 095</u>

Em virtude da não formalização de um plano de negócios e financeiro a médio prazo (3 a 5 anos) que sustente a recuperabilidade dos prejuízos fiscais, a Sociedade não procedeu ao registo de ativo por imposto diferido sobre os prejuízos fiscais acumulados e ainda dentro do prazo de reporte. O detalhe dos prejuízos fiscais reportados no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

<u>Exercício</u>	<u>Montante</u>	<u>Período de Reporte</u>
2017	46 743	2024
2018	386 107	2025
2020	18 545	2032

Os prejuízos fiscais gerados nos exercícios de 2017 a 2019 podem ser deduzidos aos lucros tributáveis apurados nos cinco anos seguintes, tendo o respetivo prazo de contagem sido suspenso nos anos de 2020 e 2021. A dedução dos prejuízos fiscais é limitada a 70% do lucro tributável apurado em cada período de tributação. O prazo de reporte de prejuízos fiscais apurados nos exercícios de 2020 e de 2021 é de 12 anos e o limite de dedução é aumentado para 80% do lucro tributável.

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

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

## 9 Outros passivos

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo apresentado em Outros passivos decompõe-se como segue:

	2021	2020
Responsabilidades de contratos de locação	52 626	90 008
Acréscimo para férias e subsídio de férias	50 418	47 783
Acréscimo de encargos com serviços jurídicos	50 345	4 305
Fornecedores	47 388	55 568
Prémios a pagar a colaboradores	26 337	25 776
Acréscimo de encargos com serviços de auditoria	16 421	15 831
Contribuições para a segurança social	9 474	9 409
Retenção de imposto - trabalho dependente	6 711	6 758
Outras dívidas ao Estado	24	2 690
Outros	21 362	11 955
	<u>281 106</u>	<u>270 083</u>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo da subrubrica "Responsabilidade por locação" no montante de €52.626 e de 90.008€, respetivamente, decorre da adoção da IFRS 16 (Nota 1.2. alínea e)).

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo da subrubrica "Serviços Jurídicos" no montante de €50.345 e de 4.305€, respetivamente, refere-se a serviços de assistência jurídica prestados em regime de avença, os quais se encontravam por faturar em cada uma das referidas datas. A variação do saldo, face ao ano transato, resulta do facto das horas extra avença consumidas no ano de 2021, apenas terem sido faturadas no início de 2022, enquanto que as referidas horas consumidas em 2020 foram ainda faturadas nesse ano.

## 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 2021

(Montantes expressos em Euros)

## 11 Outras reservas e resultados transitados

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2021	2020
Reserva legal	703 807	703 807
Resultados transitados	( 521 322)	( 495 604)
	<u>182 485</u>	<u>208 203</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 23 de junho de 2021, a aplicação do resultado líquido negativo do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no montante de €25.718, consistiu na transferência desse montante para Resultados Transitados.

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido negativo de €79.503, relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 2021 e 2020, o lucro por ação relativo ao lucro do exercício, foram os seguintes:

	2021	2020
Resultado líquido atribuível ao acionista da Sociedade	(79 503)	(25 718)
Número médio de ações ordinárias em circulação	25 000	25 000
Resultado por ação básico atribuível aos acionistas	<u>(3,18)</u>	<u>(1,03)</u>

### 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 2021 e 2020 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 2021

(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.

	2021	2020
Outros Juros	2 668	2 503
	<u>2 668</u>	<u>2 503</u>

Em 31 de dezembro de 2021 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, no montante de € 800.000, corresponde na totalidade à comissão de gestão cobrada ao Fundo ImoDesenvolvimento.

Em 2021 e 2020, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são:

	2021	2020
Ativo líquido	206 290 413	210 705 305
Passivo	105 801 397	107 539 285
Capital do Fundo	100 489 016	103 166 020
Resultado líquido do exercício	4 774 374	5 668 855

No exercício de 2021 e de 2020, o valor da Comissão de Gestão ascendeu a €800.000, valor fixo mínimo, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo ImoDesenvolvimento em vigor à data (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:

	2021	2020
Garantias e Auaes	925	925
Despesas Bancárias	505	511
	<u>1 430</u>	<u>1 436</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Montantes expressos em Euros)

### 16 Outros resultados de exploração

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

	2021	2020
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	-	61
Outros	-	9
	<u>          </u>	<u>          </u>
		70
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	( 2 942)	( 2 686)
Outros	(1 750)	( 2 519)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	( 4 692)	( 5 205)
	<u>          </u>	<u>          </u>
Outros resultados de exploração	<u>          </u>	<u>          </u>
	( 4 692)	( 5 135)

A subrubrica de "Outros impostos" refere-se, maioritariamente, ao IVA suportado no âmbito dos contratos de locação de viaturas.

A subrubrica de "Outros encargos de exploração - Outros" era composta essencialmente por €1.750 de quotizações em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, e ainda €500 de donativos em 31 de dezembro de 2020.

### 17 Custos com o pessoal

O saldo desta rubrica em 2021 e 2020, decompõe-se como segue:

	2021	2020
Remuneração dos órgãos sociais	216 884	216 863
Remuneração do pessoal	156 237	148 899
	<u>          </u>	<u>          </u>
	373 121	365 762
	<u>          </u>	<u>          </u>
Encargos sobre remunerações	75 134	73 848
Outros	29 947	30 879
	<u>          </u>	<u>          </u>
	105 081	104 727
	<u>          </u>	<u>          </u>
Custos com pessoal	<u>          </u>	<u>          </u>
	478 202	470 489

Em 2021 e 2020, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

Durante os anos de 2021 e 2020 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 2021 (€37.000 em 2020).

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

O administrador executivo Nuno Vital recebeu em 2021 e em 2020 o montante de €19.200.

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

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

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

Durante o ano de 2021, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros que compõem o Conselho de Administração, três colaboradores.

Durante o ano de 2021, os três colaboradores da Sociedade que estiveram ao serviço da Sociedade no ano anterior receberam o montante de €25.776 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2020.

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.

## 18 Gastos gerais administrativos

O saldo desta rubrica em 2021 e 2020, decompõe-se como segue:

	2021	2020
Serviços especializados:		
Contabilidade	79 165	77 613
Advogados	97 107	70 482
Consultoria e auditoria	53 264	35 660
Informática	25 849	21 016
Condomínio	13 468	13 465
Receção	11 789	11 562
Outros	27 533	29 914
Rendas e alugueres	5 589	5 832
Comunicações	5 490	7 500
Água, energia e combustíveis	4 804	5 234
Deslocações, estadas e representações	7 861	4 626
Outros	10 859	15 929
	<u>342 778</u>	<u>298 833</u>

Em 31 de dezembro de 2021 o montante de €27.533 na subrubrica "Serviços especializados - Outros" é composto essencialmente por gastos referentes a assessoria no valor de €14.760 (2020: €14.870), serviços de estafeta no valor de €3.231 (2020: €3.322) e gestão de arquivo no valor de €2.094 (2020: €2.094).

Em 31 de dezembro de 2021 o montante de €10.859 na subrubrica "Outros" é composto essencialmente por gastos referentes a publicações no valor de €2.199 (2020: €3.574), gastos com material de consumo corrente no valor de €1.273 (2020: €2.408), gastos com a formação do pessoal no valor de €943 (2020: €3.876) e gastos com ofertas no valor de €1.650 (2020: €1.575).

O montante pago em 2021, a título de honorários, ao Revisor Oficial de Contas, função exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a €41.700, excluindo IVA, que se decompõe conforme segue:

	2021	2020
Revisão Legal de Contas	24 700	24 700
Outros serviços de fiabilidade	17 000	-

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Montantes expressos em Euros)

### 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 2021 e de 2020, resumem-se às realizadas com o Fundo Imodesenvolvimento, detalham-se conforme segue:

	Fundo Imodesenvolvimento	
	2021	2020
Balanço:		
Outros ativos	15 094	2 673
Ativos de contratos com clientes	69 333	69 333
Outros Passivos	67 088	54 557
Demonstração do Rendimento Integral:		
Gastos gerais e administrativos	13 468	13 465
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.

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

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de dezembro de 2021 e 2020, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	2021	2020
Caixa (Nota 3)	200	200
Disponibilidades em outras instituições de crédito (Nota 4)	363 516	400 130
	<u>363 716</u>	<u>400 330</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Montantes expressos em Euros)

### 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 Camaxide.

### 24 Eventos Subsequentes

Com exceção do potencial agravamento dos efeitos económicos associados ao conflito entre a Rússia e a Ucrânia, iniciado no passado dia 24 de fevereiro de 2022, não ocorreram, após o termo do período, outros acontecimentos relevantes.

Para já, verifica-se um impacto imediato a nível macroeconómico, nomeadamente, em resultado da escalada no preço da energia, e consequente revisão em baixa das estimativas de crescimento económico global.

Ao nível do sector imobiliário, um potencial impacto poderá advir, quer do peso crescente do investimento em imobiliário com origem na Rússia, verificado nos últimos anos, quer pelo facto dos clientes russos poderem vir a ser classificados como clientes de alto risco ao abrigo da lei anti branqueamento de capitais, podendo as empresas europeias ficar impedidas de estabelecer relações de negócio ou transações ocasionais com bancos, pessoas ou empresas daquele país.

Relativamente à atividade da Sociedade, o Conselho de Administração não prevê que o conflito em curso impacte de forma significativa a atividade da empresa ou do Fundo sob gestão, em resultado da sua robustez e solidez financeira e de adequados níveis de liquidez.

No entanto, e ainda que reconhecendo a imprevisibilidade do impacto desses efeitos de forma direta e indireta na evolução da Sociedade e nos investimentos detidos pelo Fundo, e desta forma na sua performance, consideramos que a continuidade das operações não está colocada em causa. A Sociedade realizou um processo de análise das relações de negócio existentes no âmbito da sua atividade direta e da atividade do Fundo com o intuito de identificar a exposição direta dos investimentos, do participante do Fundo e outros stakeholders à Ucrânia e a entidade/indivíduos da Rússia objeto da aplicação da lista de sanções em vigor, não tendo identificado até à data situações a relevar.

Adicionalmente, o impacto económico do conflito poderá afetar a atividade desenvolvida pelos arrendatários dos ativos imobiliários do Fundo sob gestão, facto que a esta data não é ainda mensurável.

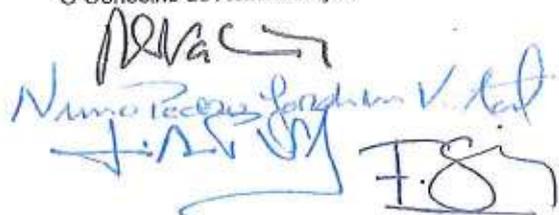
Apesar da imprevisibilidade associada a este conflito, o Conselho de Administração não antevê impactos significativos na Sociedade, contudo irá manter, ao longo de 2022, um acompanhamento da evolução da situação.

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 2021.
2. Em 1 de janeiro de 2021 a Assembleia Geral da *IMOPÓLIS* procedeu à nomeação do Órgãos Sociais, incluindo o Conselho Fiscal, para o mandato de 2021.
3. Em 24 de março de 2022 foi concluído o processo de autorização dos membros do atual Conselho Fiscal para o mandato de 2022 pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), tendo os atuais membros do Conselho Fiscal sido nomeados através de decisão da Assembleia Geral da Sociedade, datada de 1 de fevereiro de 2022.
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. O Conselho Fiscal, no âmbito das suas funções de supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Sociedade, reuniu em 01 de junho de 2022 com o Revisor Oficial de Contas.

Cérod. AR  
P.

7. O Conselho Fiscal apreciou a Certificação Legal das Contas, emitida pelo Revisor Oficial de Contas com data de 02 de junho de 2022, a qual mereceu o nosso acordo.
8. 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 2021, Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral, Demonstração das Alterações no Capital Próprio e Demonstração dos 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.
9. Em 11 de janeiro de 2022, 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.
10. Em 29 de março de 2022, 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 30 de março de 2022.
11. Devemos destacar que, conforme exposto pelo Conselho de Administração o potencial impacto do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, iniciado no passado dia 24 de fevereiro de 2022, ao nível do sector imobiliário que poderá advir, quer do peso crescente do investimento em imobiliário com origem na Rússia, verificado nos últimos anos, quer pelo facto dos clientes russos poderem vir a ser classificados como clientes de alto risco ao abrigo da lei anti branqueamento de capitais, podendo as empresas europeias ficar impedidas de estabelecer relações de negócio ou transações ocasionais com bancos, pessoas ou empresas daquele país. Sendo que, relativamente à atividade da Sociedade, o Conselho de Administração não prevê que o conflito em curso impacte de forma significativa a atividade da empresa ou do Fundo sob gestão, em resultado da sua robustez e solidez financeira e de adequados níveis de liquidez. Adicionalmente, o impacto económico do conflito poderá afetar a atividade desenvolvida pelos arrendatários dos ativos imobiliários do Fundo sob gestão, facto que a esta data não é ainda mensurável. 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.

Célio M  
D.

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

### PARECER

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

- a) O Relatório do Conselho de Administração e as Contas individuais do exercício de 2021;
- b) A proposta de aplicação de resultados formulada pelo Conselho de Administração no seu relatório.

Lisboa, 02 de junho de 2022

O Conselho Fiscal



Célia Maria Esteves Castanheiro  
Presidente



Mário Paulo Morujo Duarte Resina  
Vogal



Rodolfo Maçarico da Rocha  
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 2021 (que evidencia um total de 516.957 euros e um total de capital próprio de 227.982 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 79.503 euros), a demonstração dos resultados e do rendimento integral, a demonstração das 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 2021 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 2021 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, do respetivo órgão de fiscalização 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 concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e 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.

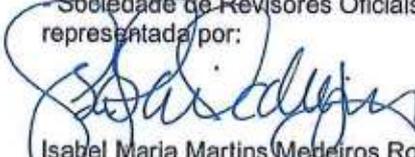
### **Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares**

#### **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.

2 de junho de 2022

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

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