IMOPOLIS

Relatório e Contas
2022

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

IMOPÓLIS

Senhores Acionistas,

Em cumprimento das disposições legais e dos Estatutos da Sociedade, vem o Conselho de Administração da Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por "Sociedade" ou "Imopólis"), submeter à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

ÍNDICE

I INTRODUÇÃO
1. ÓRGÃOS SOCIAIS

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 2023

VII FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

VIII OBJETIVOS E POLÍTICAS EM MATÉRIA DE GESTÃO DOS 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:	Francisco Silvela Faget
Vogais:	Nuno Pedro Jardim Vital
	Luís António de Mancelos Magalhães e Vasconcelos

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.

II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

O ano de 2022 foi de incerteza e desafios de escala global. O conflito na Ucrânia iniciado quando a economia mundial se encontrava ainda fragilizada pelo impacto da Covid-19, contribuiu para a aceleração da inflação na energia e consequente contágio a serviços e bens alimentares. Os Bancos Centrais endureceram as suas políticas monetárias com o objetivo de conter as pressões inflacionárias. O poder de compra e confiança dos consumidores reduziram-se e decisões de investimento foram adiadas ou canceladas. Contudo, e ao contrário do verificado nas duas maiores economias do mundo (E.U.A. e China), a atividade da Zona Euro foi menos afetada pelo conflito do que o esperado no início do ano. A evolução explica-se por diferentes aspetos que contribuíram para evitar uma contração no último trimestre, tais como um inverno ameno, elevados níveis de reservas de gás e poupança no consumo de gás.

Assim, em 2022, o PIB mundial registou um forte abrandamento, decorrente dos efeitos adversos sobre a atividade económica da agressão militar da Rússia à Ucrânia, nomeadamente, por via do aumento dos preços das matérias-primas energéticas e alimentares, situando-se nos 3%, o que representa metade de 2021.

Nos E.U.A. a subida acentuada da taxa de inflação, que se situou nos 8% em 2022, impeliu a Reserva Federal a subir a taxa de juro de referência de 0,25% para 4,5% no decorrer do ano.

Na Zona Euro, o Banco Central Europeu subiu igualmente a taxa de juro de referência, de 0,0% para 2,5%, impulsionado pela rápida subida da taxa de inflação, que registou uma variação média anual de 8,4% em 2022.

Nos mercados financeiros, o ano de 2022 foi marcado, por um lado, por desvalorizações expressivas dos principais índices acionistas mundiais, instigadas por um quadro de elevada incerteza e pela inversão do cariz expansionista da política monetária. E, por outro lado, por um aumento das *yields* dos títulos da dívida pública, num contexto de crescentes pressões inflacionistas e consequentes expetativas de incremento do nível geral das taxas de juro. Neste contexto, as taxas de juros interbancárias Euribor denotaram subidas expressivas nos vários prazos, atingindo valores não observados desde 2008.

O enquadramento macroeconómico e financeiro desfavorável refletiu-se num alargamento dos prémios de risco associados à dívida empresarial, bem como à dívida pública dos países da periferia da Zona Euro.

Este contexto adverso foi igualmente penalizador para as classes de ativos dos mercados emergentes. No plano cambial, destaca-se a forte apreciação do dólar norte-americano, em particular contra o Euro e o Iene. Não obstante a turbulência que caraterizou a evolução dos mercados internacionais em 2022, é de salientar a valorização de 2,8% do índice acionista nacional.

Em 2023, o Fundo Monetário Internacional (FMI) prevê que a economia global prossiga uma trajetória de desaceleração, projetando uma expansão do PIB mundial de 2,9%, o que corresponde a um ritmo de crescimento inferior à média histórica (3,8%). A esta projeção está associada um importante conjunto de riscos descendentes, relacionados sobretudo com a possibilidade de agravamento da situação geopolítica e com a evolução da política monetária.

Perante o aumento dos custos de financiamento, o FMI prevê um abrandamento significativo da economia norte-americana em 2023.

2. ZONA EURO

De acordo com o Boletim do Eurostat, o crescimento da economia da Zona Euro abrandou, em 2022, para 3,5%, face aos 5,3% do ano anterior. De acordo com o serviço estatístico da União Europeia, também o crescimento do PIB dos 27 Estados-membros desacelerou para os 3,6%, depois de ter subido 5,4% em 2021.

A inflação na União Europeia atingiu um máximo de 9,2%, em 2022, mais do triplo dos 2,9% registados em 2021, antecipando-se 6,4% para 2023. Na Zona Euro este indicador atingiu, em 2022, um recorde de 8,4%, face aos 2,6% registados no ano anterior. A evolução estará fortemente relacionada com o desenvolvimento do conflito na Ucrânia e consequente pressão sobre inflação e políticas dos bancos centrais.

No seu boletim, o Eurostat divulga ainda dados para o indicador do emprego, indicando que tenha crescido, no conjunto de 2022, 2,2% na Zona Euro e 2,0% na União Europeia.

Embora a guerra de agressão da Rússia contra a Ucrânia tenha tido graves repercussões em determinados setores da economia da U.E., o mercado de trabalho continuou a ter um forte desempenho, tendo o desemprego atingido níveis baixos recorde de 6,2 % em 2022.

De acordo com o gabinete de estatísticas europeu, a tendência geral no continente europeu durante o ano de 2022, tal como já tinha acontecido em 2021, foi de uma redução do peso da dívida pública nas economias, depois dos máximos atingidos em 2020 por causa da pandemia.

No total da Zona Euro, a dívida pública cifrou-se, no final de 2022, em 91,6% do PIB, menos 3,9 pontos percentuais do que o resultado registado no final de 2021. Na União Europeia, o mesmo indicador passou de 88%, em 2021, para 84% em 2022.

No período em análise, apenas quatro dos 27 países da UE registaram um agravamento ligeiro do rácio da dívida face ao PIB, sendo eles a República Checa, a Estónia, a Finlândia e o Luxemburgo, o que mostra aquilo que foi a política geral de correção da dívida adotada na grande maioria dos 27 Estados membros. A maior redução verificou-se precisamente no país que ainda apresenta um rácio da dívida pública mais elevado: a Grécia, que passou de um valor de 194,6% do PIB para 171,3%, uma redução de 23,3 pontos. A seguir, no ranking das descidas, surge o Chipre, logo à frente de Portugal. A dívida pública portuguesa, ainda assim, não conseguiu sair do pódio que já ocupava antes na lista dos países da U.E. com um maior peso da dívida pública na economia, apenas atrás da Grécia e da Itália. A dívida de 113,9% registada por Portugal ficou agora colada à espanhola, que é de 113,2%, e mais perto da dívida de França, que apenas caiu 1,3 pontos percentuais para 111,6%.

O crescimento muito significativo do valor do PIB em termos nominais, devido à retoma da economia e às elevadas taxas de inflação, contribuiu de forma decisiva para a descida dos rácios da dívida no PIB na maioria dos países europeus.

No que diz respeito ao saldo orçamental, a tendência na U.E. também foi de melhoria. Na Zona Euro, o défice público caiu de 5,3% do PIB para 3,6%, enquanto na U.E. a descida foi de 4,8% para 3,4%. Apenas quatro países se registou uma deterioração deste indicador.

Mais uma vez, foi a Grécia que registou uma maior descida do défice, que passou de 7,1% em 2021 para 2,3% em 2022. Portugal, com uma correção de 2,4 pontos neste indicador, de 2,9% em 2021 para 0,5% em 2022, também está no grupo de países com uma variação mais favorável.

Em 2022, houve ainda sete países da Zona Euro, incluindo a Espanha, França e Itália, com um défice acima de 3% do PIB, o limite que implica, caso seja ultrapassado, a abertura de um procedimento por défices excessivos, de acordo com as regras orçamentais europeias que se encontram neste momento suspensas.

De modo geral, a economia da União Europeia deverá continuar a expandir-se, mas a um ritmo significativamente mais lento do que o anteriormente previsto. As previsões relativas à atividade económica e à inflação continuam a depender fortemente da evolução da guerra e do seu impacto no aprovisionamento de gás à Europa.

Neste contexto, a rápida implementação do Mecanismo de Recuperação e Resiliência no valor de 723,8 mil milhões de euros no cerne do plano de recuperação NextGenerationEU permanece prioritária, uma vez que dota a Europa daquilo que ela carece exatamente no momento atual.

3. PORTUGAL

Após um período de recuperação da crise pandémica, a partir do segundo trimestre de 2022, a atividade económica nacional verificou uma desaceleração por influência dos efeitos da guerra na Ucrânia, com destaque para o aumento da incerteza geopolítica e a crise energética europeia, que contribuíram para uma subida generalizada dos preços e deterioração da confiança dos agentes económicos. Num contexto de inflação elevada (7,8%), a economia portuguesa registou ainda assim um crescimento do PIB de 6,7% em 2022, o maior da União Europeia, particularmente por influência da evolução positiva do consumo privado (+5.8%) e das exportações (+17,3%). Igualmente surpreendente foi a redução da dívida pública de 125,5% para 115% do PIB, refletindo a terceira maior descida no contexto europeu.

Face à estagnação do rendimento disponível, o aumento do consumo deveu-se particularmente ao melhor desempenho no mercado de trabalho – que com uma taxa de desemprego de 6%, que se estima ter atingido uma situação de pleno emprego – e aumento do recurso às poupanças acumuladas durante a pandemia. Por seu lado, o aumento das exportações e redução da taxa de desemprego beneficiaram da forte recuperação do turismo.

As previsões económicas a curto prazo apontam para um abrandamento da atividade da economia portuguesa, que, segundo a Moody's, irá crescer 1,3% em 2023, recuperando para 2,8% em 2024. Apesar da forte incerteza global, estas expetativas resultam de uma expectável manutenção dos preços de energia elevados, diminuição do poder de compra, agravamento do acesso ao financiamento e enfraquecimento da procura externa; cuja reversão gradual deverá ocorrer a partir da segunda metade do ano corrente.

Desta forma, antecipa-se para 2023 uma moderação do consumo privado, um adiamento dos planos de investimento das empresas e uma desaceleração das exportações, sendo este último indicador o único que não deverá recuperar já em 2024.

Relativamente à inflação, antecipa-se que a sua redução gradual a nível europeu irá permitir que em 2025 se atinja o objetivo de médio-prazo de 2% do Banco Central Europeu, o qual tem justificado os atuais processos de normalização da política monetária, e consequentes subidas das taxas de juro.

Ao nível do risco medido pelas Obrigações do Tesouro a 10 anos, Portugal é o país do Sul da Europa com a menor taxa de juro. Este constitui um excelente indício do progresso relativo de Portugal na última década aos olhos dos investidores institucionais e das grandes instituições financeiras.

A nível da Euribor, ou de forma mais generalista, ao nível do financiamento imobiliário, Portugal está exposto a uma maior situação de risco no mercado residencial onde a grande maioria dos contratos são feitos com taxa variável.

Uma inflação ainda elevada, embora mais reduzida, e a manutenção da trajetória de crescimento da Euribor vai refletir-se numa quebra dos rendimentos das famílias e numa redução do consumo privado em 2023, com impacto direto no mercado de habitação para venda e no retalho.

III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

No ano de 2022, Portugal registou o terceiro melhor ano de sempre em termos de investimento imobiliário e foi também o 3º mercado europeu que mais cresceu em volume de investimento imobiliário comercial, de acordo com o estudo WMarket Year-end 2022-2023 da Worx. Face ao mercado europeu, Portugal não só registou uma tendência inversa de crescimento (45% em Portugal versus -14% na União Europeia), como de alocação de capital por sectores (31% no sector da Hotelaria em Portugal versus 36% no setor dos Escritórios na União Europeia).

A atividade de investimento em imobiliário comercial de rendimento manteve-se dinâmica em 2022, particularmente na segunda metade do ano, tendo sido atingido um segundo máximo histórico de 2.982 milhões de euros, 38% acima do ano anterior. Com um nível recorde de 94 operações, o valor médio por transação aumentou igualmente, para os 32 milhões de euros. Esta evolução foi influenciada pelo aumento do capital estrangeiro, que agregou 73% do volume total investido, com o capital nacional a estabilizar nos 813 milhões de euros.

Demonstrando a contínua aposta dos investidores em setores dinâmicos, a hotelaria liderou a procura, atraindo 30% do total investido, com 893 milhões de euros. Para tal contribuiu a maior transação histórica neste setor – a aquisição pela DK do portfólio Crow à ECS Capital por 600-650 milhões de euros (apenas para a componente de imobiliário comercial, com cerca de 90% de uso hoteleiro). Seguiu-se os escritórios, que agregou 26% do volume transacionado, com 774 milhões de euros.

As principais transações corresponderam à compra pela Sonae Sierra e Bankinter do edifício Atrium Saldanha ao Grupo Fibeira por 205 milhões de euros, a venda pela Explorer Investments ao Grupo Castel de um portfolio de 3 edifícios de escritórios em Lisboa por 110-120 milhões de euros e a aquisição pela Merlin Properties da antiga sede do Novo Banco, na Avenida da Liberdade, por 112 milhões de euros. Consolidando o aumento do interesse ao longo dos últimos anos e finalmente disponibilizando oferta com escala, o mercado de Industrial e Logística atraiu 21% do valor investido, com 618 milhões de euros. Destacaram-se as aquisições pela Blackstone do portfólio Connect ao Novo Banco, por 208 milhões de euros, e de um portfólio de 15 imóveis logísticos à M7 Real Estate, por 125 milhões de euros.

Os setores alternativos mantiveram, o interesse dos investidores institucionais, tendo sido responsáveis por 13% do total investido, essencial por influência da compra pela Round Hill Capital da Smart Studios, uma plataforma operacional que inclui um portfólio de residências de estudantes e CoLiving, por 200 milhões de euros.

Por seu lado, o setor do retalho agregou somente 11% do volume transacionado, com o segmento alimentar a predominar, com destaque para a aquisição pela Union Investment do hipermercado Continente no Centro Colombo.

Após uma relativa estabilidade durante o primeiro semestre de 2022, o atual contexto económico contribuiu para aumentos homólogos entre os 25 e 50 pontos base das *yields prime* dos principais setores do mercado imobiliário comercial. No caso de Industrial & Logística, formalmente não se considerou uma expansão das *yields* porque o valor de 2021 refletia transações efetuadas e não necessariamente as *yields* que teriam sido pagas por imóveis de referência.

As taxas de rentabilidade do mercado de investimento deverão continuar a corrigir em 2023. No entanto, se considerarmos uma subida de 50 pontos base, verificamos que para a maioria dos proprietários que detinham um imóvel em 2017, entre o efeito da subida das *yields* e o da subida das rendas, o valor dos seus imóveis deverá continuar a ser no final de 2023 equivalente ou até superior ao que era em 2017.

Considerado que uma recessão em Portugal está de momento afastada, os maiores riscos em 2023 prendem-se com a disponibilidade e condições de crédito, assim como, com o desfasamento relativamente às expetativas de preço entre compradores e vendedores.

Assim, num enquadramento de subida das taxas de juros e maior dificuldade de financiamento, será expetável um abrandamento da atividade de investimento imobiliário em 2023. Ainda assim, e com cerca de 2.700 milhões de euros de transações atualmente em diversas fases de negociação, as estimativas apontam para que este ano se registe um volume ligeiramente abaixo da média dos últimos 5 anos. A este valor poderão acrescer 1.300 milhões de euros em transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final do ano), assim como com as já habituais operações *off market*. De notar, no entanto, que a robustez de todo este *pipeline* não é necessariamente a mesma de anos anteriores, dada alguma diferença de expetativas de preço entre vendedores e compradores.

Segundo as previsões para 2023, os setores de escritórios e hotéis mantêm a primazia, agregando um terço do volume previsto cada, seguidos de uma recuperação de retalho, com 21% da procura, por influência da aquisição de superfícies alimentares.

Por fim, o mercado imobiliário nacional continua a registar um interesse acrescido na inclusão do conceito de sustentabilidade, assim como dos critérios de *Environmental*, *Social* e *Governance* (ESG), nos processos de tomada de decisão. Num enquadramento de maior regulamentação a nível europeu, com implementação de políticas e estratégias com enfoque nestes temas, verifica-se uma maior procura pela obtenção de certificados como BREEAM, LEED e WELL, assim como, pela aplicação da taxonomia aos imóveis para caracterizar a sua sustentabilidade.

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 12.027 milhões de euros, em 2022 (2021: 11.101 milhões de euros), o que que representa um incremento face ao ano anterior. Este aumento, resulta, maioritariamente, do acréscimo do montante investido em fundos especiais de investimento imobiliário (FEII), cujo valor cresceu cerca de 33%, comparativamente ao ano transato.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento efetuado em ativos imobiliários, tendo 48,3% da carteira dos fundos de investimento imobiliário (FII) e dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) abertos sido aplicados em imóveis no setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (48%).

Quanto ao número de fundos sob gestão, registou uma inversão na trajetória descendente verificada nos anos anteriores, tendo, durante o ano de 2022, passado de um total de 195 fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário, para 211 fundos de investimento. Deste total, 198 são fundos de investimento imobiliário fechados e apenas 13 são fundos abertos, geridos por 41 sociedades gestoras. Os fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI), registaram uma redução face ao ano anterior, com 2 fundos sob gestão (2021: 3).

No segmento dos OII fechados, são vários os fundos que, no ano de 2022, liquidaram ou entraram em liquidação.

No entanto, este tipo de OII beneficiou da manutenção da tendência de conversão de várias sociedades comerciais em SICAFI, o que permitiu que os montantes geridos por fundos fechados crescessem 14,7%, atingindo 7,5 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 37 sociedades, no final de 2021, para 41 sociedades, no final de 2022.

A Square AM assumiu-se, no final de 2022, como a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário com uma quota de mercado de 12,3% (11,4%, em 2021), mantendo assim a posição já assumida no final do ano transato. Também a Interfundos manteve a segunda posição, comparativamente a 2021, registando, no entanto, um decréscimo da sua quota de mercado, a qual se situou nos 8,9%, em 2022 (11,0% em 2021). A terceira posição continuou a ser ocupada pela Caixa Gestão de Ativos com uma quota de mercado de 7,7%, em 2022 (8,3% em 2021), vendo também a sua quota de mercado reduzida face ao ano anterior.

Estas três sociedades gerem 29,0% do património imobiliário detido por fundos, percentagem inferior à do ano transato (30,8%), o que reflete uma tendência para a redução da concentração dos valores sob gestão.

Quanto à Imopólis, aparece, atualmente, na 28ª posição, com uma quota de mercado de 0,9%, o que representa uma descida de três lugares no *ranking*, face ao ano transato, apesar da manutenção da quota de mercado.

3. PROCURA

Em 2022 o mercado de escritórios da Grande Lisboa registou uma recuperação expressiva, para a qual contribuíram várias ocupações de grande dimensão, tendo sido transacionados 272.000 m², um máximo histórico. Entre os maiores negócios, destacam-se as futuras ocupações próprias pela Fidelidade, com 28.000 m² no edifício da Av. Álvaro Pais; do BNP Paribas, que adquiriu os edifícios Echo e Aura (totalizando 38.250 m²) do Exeo Office Campus; e o segundo edifício da EDP na Av. 24 de Julho, com 11.400 m². Adicionalmente, o recentemente concluído projeto ALLO assegurou a ocupação quase total dos seus dois blocos com três pré-arrendamentos, incluindo pela Galp com 17.750 m². O Parque das Nações (zona 5) e as novas zonas de escritórios (zona 3) concentraram perto de metade do volume total de área contratada, sendo o setor de Serviços Financeiros responsável por um terço da atividade.

Apesar do aumento da atividade, a taxa de desocupação aumentou 1,1 pontos percentuais, para os 6,9%, antecipando-se que a disponibilidade entre os edifícios de menor qualidade se torne desocupação estrutural. Esta tendência resulta da contínua preferência pelos ocupantes por espaços de qualidade, o que justifica igualmente o elevado volume de conclusões, num total de 115.400 m²; assim como de oferta futura prevista para os próximos 3 anos, atualmente nos 424.120 m². Entre estes, 274.700 m² estão em construção, dos quais metade já tem ocupação assegurada.

Os valores de arrendamento evoluíram em linha com o maior dinamismo do mercado ocupacional, complementado por uma escassez de oferta de qualidade, com um aumento transversal dos valores brutos de arrendamento. Assim, assistimos, em 2022, ao crescimento da disponibilidade e ao simultâneo aumento das rendas em diversas zonas e no CBD onde a renda subiu 8% para 27€/m²/mês.

Para 2023, as rendas *prime* deverão aumentar entre 5% e 10% em diversas zonas empresariais de Lisboa, alavancadas pela qualidade dos novos edifícios nomeadamente com uma cada vez maior oferta de critérios de sustentabilidade. A promoção de escritórios começa a ser expressiva, mas a oferta de qualidade vai continuar reduzida ao longo de 2023 e a taxa de disponibilidade a diminuir.

Quatro grandes fatores têm contribuído para a dinâmica do mercado de escritórios, prevendo-se que se mantenham fortes em 2023. O primeiro fator corresponde à procura internacional que se mantém elevada, nomeadamente, por parte de empresas nas áreas das tecnologias assim como da instalação de serviços partilhados e centros de investigação e desenvolvimento.

O segundo fator compreende as novas formas de trabalhar que se refletem na necessidade de atração e retenção de colaboradores e na preservação da identidade corporativa num novo contexto de trabalho híbrido, o qual tem levado muitas empresas a reformularem os espaços de escritórios que ocupam e, em muitos casos, a mudar de localização ou edifício para responder a estas necessidades.

Os espaços flexíveis são o terceiro fator a contribuir para a dinâmica do mercado dos escritórios, pois novos operadores continuam a entrar no mercado e outros a expandir, tendo ocupado, em 2022, a maior área de sempre em Lisboa, correspondente a 24.400 m^2.

Finalmente, a restruturação e processos de reorganização levam muitas empresas também a aproveitar a mudança de paradigma para repensar completamente a sua estrutura de ocupação. A ocupação resultante de processos de restruturação tem tido um impacto muito significativo em Lisboa.

IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2022, 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.

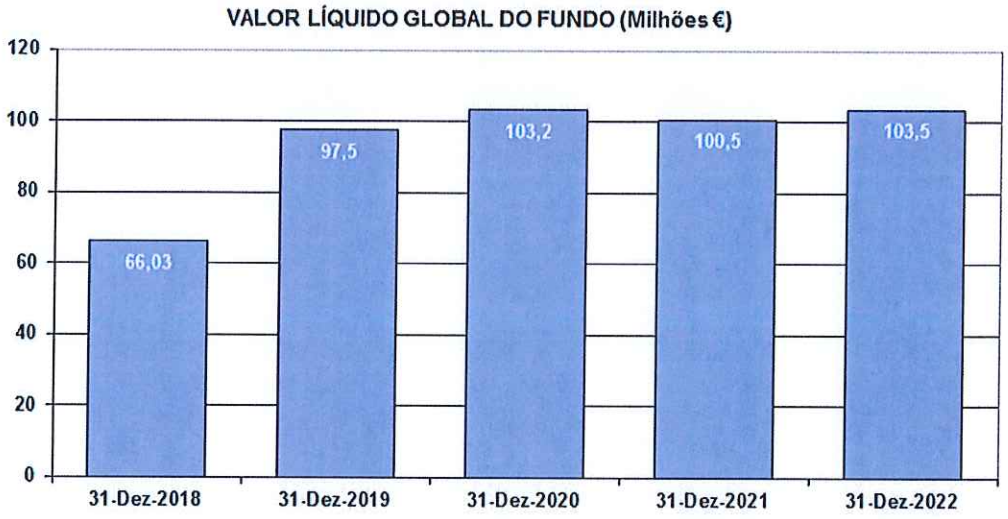
Na qualidade de Sociedade gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo, a qual se encontra em consonância com a defesa dos interesses do seu atual investidor.

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

2.1 Valor líquido global do fundo

Em 31 de Dezembro de 2022 o valor líquido global do Fundo ascendia a 103.498.097 euros.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de 8.209.980 euros.



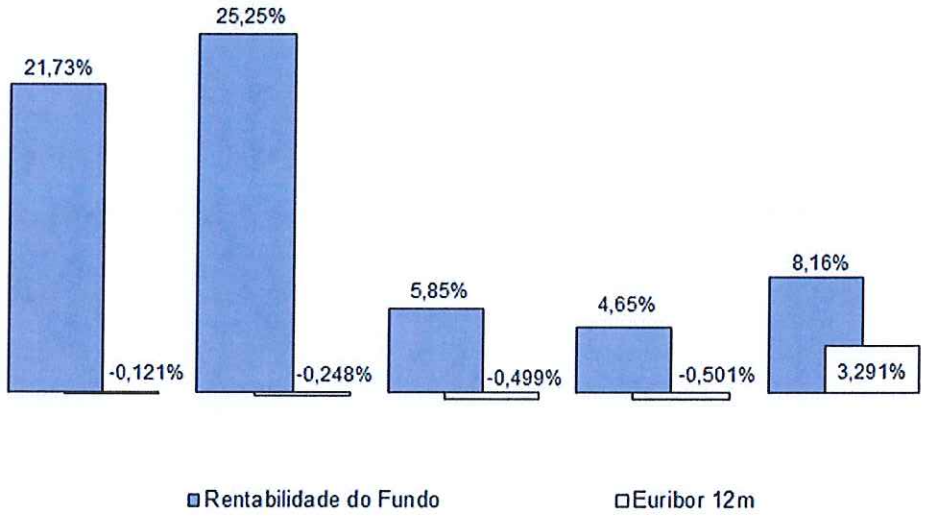
Fonte: Relatório e Contas do Fundo ImoDesenvolvimento a 31 de dezembro de 2022

2.2 *Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento*

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de dezembro de 2022, o valor de 10,3062 euros, tendo a rendibilidade anualizada sido, no ano de 2022, de 8,16% (4,65%, em 2021).

A variação face a igual período do ano anterior decorre, maioritariamente, do reconhecimento, no ano, de mais valias potenciais em ativos imobiliários, resultantes da reavaliação da totalidade do portfólio do Fundo, ocorrida em 2022, o que contrasta com as menos valias potenciais em ativos imobiliários, reconhecidas em 2021, resultantes da reavaliação da totalidade do portfólio do Fundo nesse ano.

RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



Fonte: Relatório e Contas do Fundo ImoDesenvolvimento a 31 de dezembro de 2022

2.3 *Distribuição de rendimentos*

Durante o exercício de 2022 foram realizadas três distribuições de rendimentos ao participante único do Fundo no montante total de 5.200.900 euros.

A primeira distribuição ocorreu em março de 2022, correspondente a 0,2191 euros por unidade de participação, o que aplicado às 10.042.287 unidades de participação do Fundo, equivale a um montante global de 2.200.265 euros.

A segunda distribuição ocorreu em junho de 2022, correspondente a 0,0847 euros por unidade de participação, o que aplicado às 10.042.287 unidades de participação do Fundo, equivale a um montante global de 850.582 euros.

A terceira distribuição ocorreu em outubro de 2022, correspondente a 0,2141 euros por unidade de participação, o que aplicado às 10.042.287 unidades de participação do Fundo, equivale a um montante global de 2.150.053 euros.

2.4 *Património Imobiliário*

Durante o ano de 2022, 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;
- Promoção dos arrendamentos em todo o património de rendimento de forma a maximizar a rentabilidade dos imóveis em carteira; e
- Prossecução da implementação da política de alienação dos imóveis em carteira que não se enquadram na atual estratégia de investimento do Fundo, nomeadamente, imóveis para promoção e rotação.

2.4.1 Arrendamento

Durante o ano de 2022 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 24 novos contratos de arrendamento, dos quais 8 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 12 contratos. As alterações contratuais referidas traduzem-se numa redução do valor anualizado das rendas do Fundo em cerca de 769 mil euros. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 1.085 m^2 no Parque Suécia, de 974 m^2 no Edifício Adamastor e de 731 m^2 no Parque Holanda. Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 5.833 m^2 no Parque Suécia, maioritariamente explicados pela saída da Worten, e 5.021 m^2 nos Armazéns sitos em Leiria, sendo este último em resultado da alienação do imóvel no exercício em curso.

No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2022 esta representava 81,03% da ABL (área bruta locável), o que se traduz num acréscimo significativo, face aos 66,98% registados no final de 2021. Esta variação resulta sobretudo da alienação, no ano, de um conjunto de armazéns, sitos em Leiria, os quais representavam, em 2021, cerca de 27,5% da ABL do portfólio do Fundo ImoDesenvolvimento, e cujo impacto negativo na taxa de ocupação resultava do facto de se encontrarem maioritariamente devolutos.

2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2022, o Fundo ImoDesenvolvimento procedeu à alienação de um conjunto de armazéns sitos em Leiria. O valor de venda inerente à operação ascendeu a 9.200.000 euros, o que originou uma menos-valia contabilística no montante de 8.393.259 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 2022, um resultado líquido do exercício no montante de 152.962 euros, um resultado antes de impostos no montante de 85.071 euros e um total de proveitos de 955.349 euros (em 2021, estes valores foram, respetivamente, -79.503 euros, -71.634 euros e 800.000 euros).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

(Valores em milhares de euros)

	2022	2021	Var.
Comissão de gestão do F.I.I. Fechado ImoDesenvolvimento	950	800	18,8%
Outros	5	-	100,0%

Os custos verificados em 2022 e 2021 apresentam o seguinte detalhe:

(Valores em milhares de euros)

	2022	2021	Var.
Gastos gerais administrativos	382	343	11,4%
Custos com pessoal	442	478	-7,5%
Outros custos	9	9	0,0%
Amortizações do exercício	37	42	-11,9%
Impostos correntes	27	8	237,5%

A análise à evolução da situação económica da Sociedade permite verificar que a principal alteração na sua estrutura de proveitos, face ao exercício anterior, resulta do incremento no valor fixo mínimo na comissão de gestão, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo Imodesenvolvimento em vigor à data.

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 generalizado dos contratos em regime de avença, assim como, da subcontratação de serviços de secretariado para fazer face a uma situação de baixa.

Quanto aos Custos com pessoal, o respetivo decréscimo resulta da cessação de funções de um dos administradores da Sociedade.

Por fim, o significativo aumento dos impostos correntes resulta da evolução do resultado antes de impostos comparativamente ao ano transato.

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

	2022	2021
EBITDA / Proveitos	13%	4%
Custos com Pessoal / Proveitos	46%	60%
Gastos Gerais Administrativos / Proveitos	40%	43%

2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar um acréscimo significativo no rácio de autonomia financeira da Sociedade, o qual se situa nos 82%, em 2022 (44%, em 2021), em resultado dos dois aumentos de capital registados no ano, no montante total de 670.000 euros.

O Capital Próprio da Sociedade ascende, no final de 2022, a 1.050.944 euros, sendo o valor do Passivo de 226.611 euros. Quanto à liquidez da Sociedade, no final de 2022, tinha um rácio de liquidez geral de 519% e de liquidez imediata de 477%.

VI – PERSPETIVAS PARA 2023

No que à Sociedade diz respeito, as perspetivas para o exercício de 2023 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 2023 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, consequentemente, se traduza num acréscimo da sua rentabilidade;
- 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 2023, tendo em vista a otimização da rentabilidade do Fundo;
- 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;
- Continuação da promoção de investimento seletivo no portfólio para fins de reparação e manutenção, bem como de cumprimento dos normativos ESG; e
- Desencadeamento dos procedimentos necessários à renegociação dos termos do contrato de financiamento do Fundo junto do Novo Banco, nomeadamente, o alargamento do respetivo prazo.

A aquisição de uma participação significativa na Empresa pela Bedrock e Finastrat em 2023, conforme descrito no ponto VII abaixo, ajudará a aportar recursos adicionais à Empresa para cumprir os objetivos acima, particularmente nas áreas de gestão de ativos e reabilitação/desenvolvimento.

Por fim, no âmbito do Decreto-Lei 27/2023, de 28 de abril, procedeu-se à aprovação do novo Regime de Gestão de Ativos ("RGA"), revogando o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC") e o Regime Jurídico do Capital de Risco, Empreendedorismo Social e Investimento Especializado ("RJCRESIE").

Das alterações promovidas pelo RGA destacam-se, com particular relevância, o maior desenvolvimento conferido ao estatuto adaptado das sociedades gestoras de pequena dimensão, a simplificação do catálogo de tipologias de Organismos de Investimento Alternativo ("OIA"), bem como a simplificação do catálogo de tipologias de sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo, pondo termo à multiplicidade de Sociedade Gestoras previstas na legislação atualmente existente.

Destacam-se ainda as normas que visam harmonizar a organização e funcionamento dos Organismos de Investimento Coletivo e respetivas Sociedades Gestoras, como são exemplos as normas relativas à prestação de contas e financiamento, constituição e autorização, cessação de atividade e liquidação.

Assim, o novo RGA assume-se como um diploma de caráter sistematizador, promovendo a criação de um quadro jurídico unificado, coerente e harmonizado com o Direito da União Europeia da disciplina da atividade de gestão de organismos de investimento coletivo. Face ao exposto, a Sociedade Gestora terá como desafio adicional para este ano a adoção das medidas necessárias à implementação do referido RGA.

VII – FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

Conforme mencionado na nota 25 do anexo às demonstrações financeiras do período de 2022, não ocorreram, após a data do Balanço, acontecimentos relevantes que possam resultar em ajustamentos às Demonstrações Financeiras ou colocar em causa a continuidade da Sociedade.

Há apenas a referir que, no dia 26 de abril de 2023, a Hexapólis Unipessoal, Lda. alienou 90% do capital social da Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (45% à Finastrat Europe Limited e 45% à Bedrock Capital Partners, Lda.), mantendo-se titular de 10% do capital social da Sociedade.

Com exceção do acima mencionado, após o termo do exercício, não ocorreram outros acontecimentos relevantes que requeiram ajustamentos e/ou divulgação nas demonstrações financeiras de acordo com a política contabilística expressa na alínea j) da nota 1.2 do anexo às demonstrações financeiras do período de 2022.

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, de mercado e de crédito, a exposição é bastante reduzida, quer em resultado da própria legislação em vigor, assim como da respetiva composição do balanço. Relativamente ao risco de liquidez, a Sociedade possui um rácio de liquidez prudente e conservador. Por fim, quanto ao risco de fluxos de caixa, este encontra-se bastante atenuado atendendo aos níveis confortáveis de disponibilidades que a Sociedade mantém em balanço para fazer face às responsabilidades que detém.

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 2022, o qual apresenta um valor positivo no montante de 152.162 euros, seja integralmente transferido para resultados transitados, para cobertura de prejuízos de exercícios anteriores.

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 junho de 2023

O Conselho de Administração

Dr. Francisco Silvela Faget
Presidente

Dr. Nuno Jardim Vital
Vogal

Dr. Luís Magalhães e Vasconcelos
Vogal

IMOPÓLIS · SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.
Avenida do Forte nº 3 - Edifício Suécia IV - Piso 0 · 2794-038 Carnaxide
Tel. (351) 21 425 43 00 · Fax (351) 21 425 43 09 · e-mail: geral@imopolis.pt

www.imopolis.pt
NIPC 503 075 183
Capital Social € 795.000,00

II
Demonstrações Financeiras

IMOPÓLIS · SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.
Avenida do Forte nº 3 - Edifício Suécia IV - Piso 0 · 2794-038 Carnaxide
Tel. (351) 21 425 43 00 · Fax (351) 21 425 43 09 · e-mail: geral@imopolis.pt

IMOPOLIS

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021	PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	3	200	200	Passivos por impostos correntes	8	27 241	7 869
Disponibilidades em instituições de crédito	4	1 080 506	363 516	Outros Passivos	9	199 370	281 106
Outros ativos tangíveis	5	7 265	49 761	Total do passivo		226 611	288 975
Ativos intangíveis	5	-	-				
Ativos de contratos com clientes	6	82 333	69 333	Capital	10	795 000	125 000
Outros ativos	7	12 119	34 147	Outras reservas e resultados transitados	11	102 982	182 405
Ativos por impostos diferidos	19	95 132	-	Resultado do exercício		152 962	(79 553)
				Total do capital próprio		1 050 944	227 982
Total do ativo		1 277 555	516 957	Total do passivo e do capital próprio		1 277 555	516 957

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

www.imopolis.pt
NIPC 503 075 183
Capital Social € 795.000,00

IMOPOLIS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2022	2021
Juros e encargos similares	13	(2 468)	(2 668)
Margem financeira		(2 468)	(2 668)
Rendimentos de serviços e comissões	14	950 000	800 000
Encargos com serviços e comissões	15	(2 003)	(1 430)
Outros resultados de exploração	16	380	(4 692)
Produto bancário		945 909	791 210
Custos com pessoal	17	(441 603)	(478 202)
Gastos gerais administrativos	18	(381 955)	(342 778)
Amortizações do exercício	5	(37 280)	(41 864)
Resultado antes de impostos		85 071	(71 634)
Impostos			
Correntes	8	(27 241)	(7 869)
Diferidos	19	95 132	-
Resultado após impostos		152 962	(79 503)
Resultado líquido do exercício		152 962	(79 503)
Resultado integral do exercício		152 962	(79 503)
Resultado por ação - Básicos	12	1,50	(3,18)
Resultado por ação - Diluídos	12	1,50	(3,18)

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IMOPOLIS

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total do Capital próprio
Saldos em 1 de Janeiro de 2021		**125 000**	**703 806**	**(495 603)**	**(25 718)**	**307 485**
Transferência para resultados transitados		-	-	(25 718)	25 718	-
Outras operações		-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício de 2021		-	-	-	(79 503)	(79 503)
Saldos em 31 de Dezembro de 2021		**125 000**	**703 806**	**(521 321)**	**(79 503)**	**227 982**
Transferência para resultados transitados	11	-	-	(79 503)	79 503	-
Aumento de capital	10	670 000	-	-	-	670 000
Resultado líquido do exercício de 2022		-	-	-	152 962	152 962
Saldos em 31 de Dezembro de 2022		**795 000**	**703 806**	**(600 824)**	**152 962**	**1 050 944**

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IMOPOLIS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

	Notas	2022	2021
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Fluxos de caixa gerados pelas atividades operacionais		(899 026)	(798 114)
Comissões recebidas	6,14	975 000	800 000
Comissões pagas		(2 126)	(1 430)
Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido		(8 305)	3 048
Fluxos das atividades operacionais		65 543	3 504
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Compra de ativos tangíveis	5	-	(1 261)
Fluxos das atividades de investimento		-	(1 261)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento de capital	10	670 000	-
Pagamentos de locações		(18 553)	(38 857)
Fluxos das atividades de financiamento		651 447	(38 857)
Variação líquida de caixa e seus equivalentes		716 990	(36 614)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	4	363 716	400 330
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	4	1 080 706	363 716

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

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 da 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 2022 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 junho de 2023.

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.

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

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

As demonstrações financeiras agora apresentadas, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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 nº 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 2022 são consistentes com as utilizadas em 31 de dezembro de 2021.

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 2022 e anos seguintes conforme se segue:

Impacto da adoção de novas normas, alterações às normas que se tornaram efetivas para os períodos anuais que se iniciaram em 1 de janeiro de 2022:

IAS 16 (alteração) 'Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento'. 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 retrospetiva, sem reexpressão dos comparativos.

IAS 37 (alteração) 'Contratos onerosos – custos de cumprir com um contrato'. 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'. 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.

Melhorias às normas 2018 – 2020. 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 têm impacto relevante nas suas demonstrações financeiras.

Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, e que a União Europeia já endossou:

IAS 1 (alteração), 'Divulgação de políticas contabilísticas' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023). 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). 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.

IFRS 17 (nova e alteração), 'Contratos de seguro' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023). Esta nova norma substitui a IFRS 4 e aplica-se a todas as entidades emitentes de contratos de seguro, de resseguro ou de investimento com características de participação discricionária nos resultados se também forem emitentes de contratos de seguro. No âmbito da IFRS 17 as entidades emitentes de contratos de seguro precisam de avaliar se o tomador do seguro pode beneficiar de um determinado serviço como parte de um sinistro, ou se esse serviço é independente do sinistro/evento de risco, e fazer a separação da componente não-seguro. De acordo com a IFRS 17, as entidades têm de identificar as carteiras de contratos de seguro no reconhecimento inicial e dividi-las, no mínimo, nos seguintes grupos: i) contratos que são onerosos no reconhecimento inicial; ii) contratos que não apresentem uma possibilidade significativa de posteriormente se tornarem onerosos; e iii) restantes contratos em carteira. A IFRS 17 exige que uma entidade mensure os contratos de seguro usando estimativas e pressupostos atualizados que reflitam o cronograma dos fluxos de caixa e qualquer incerteza relacionada com os contratos de seguro. A IFRS 17 exige que uma entidade reconheça os rendimentos à medida que presta serviços de seguro (e não quando recebe os prémios) e preste informação sobre os ganhos do contrato de seguro que espera reconhecer no futuro. A IFRS 17 prevê três métodos de mensuração para a contabilização de diferentes tipos de contratos de seguro: i) Modelo geral de mensuração – ou "General measurement model" ("GMM"); ii) a Abordagem de imputação dos prémios – ou "Premium allocation approach" ("PAA"); e iii) a Abordagem da comissão variável – ou "Variable fee approach" ("VFA"). A IFRS 17 é de aplicação retrospetiva com algumas isenções na data da transição.

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 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 retrospetiva, no âmbito da IFRS 9. Esta alteração visa evitar desfasamentos 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.

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). 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 temporárias não estão no âmbito da isenção de reconhecimento inicial de impostos diferidos. Esta alteração é de aplicação retrospetiva.

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 2023, e que a União Europeia ainda não endossou:

IAS 1 (alteração), 'Passivos não correntes com "covenants"' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração clarifica que os passivos são classificados como saldos correntes ou não correntes em função do direito que uma entidade tem de diferir o seu pagamento para além de 12 meses após a data de relato. Também clarifica que os "covenants", que uma entidade é obrigada a cumprir na data ou em data anterior à data de relato, afetam a classificação de um passivo como corrente ou não corrente mesmo que a sua verificação apenas ocorra após a data de relato. Quando uma entidade classifica os passivos resultantes de contratos de financiamento como não correntes e esses passivos estão sujeitos a "covenants", é exigida a divulgação de informação que permita aos investidores avaliar o risco de estes passivos tornarem-se reembolsáveis no prazo de 12 meses, tais como: a) o valor contabilístico dos passivos; b) a natureza dos "covenants" e as datas de cumprimento; e c) os factos e as circunstâncias que indiquem que a entidade poderá ter dificuldades no cumprimento dos "covenants" nas datas devidas. Esta alteração é de aplicação retrospetiva.

IFRS 16 (alteração), 'Passivos de locação em transações de venda e relocação' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Introdução. Esta alteração introduz orientações relativamente à mensuração subsequente de passivos de locação, quanto a transações de venda e relocação que qualificam como "vendas" segundo a IFRS 15, com maior impacto quando alguns ou todos os pagamentos de locação são pagamentos de locação variáveis que não dependem de um índice ou de uma taxa. Ao mensurar subsequentemente os passivos de locação, os vendedores-locatários deverão determinar os "pagamentos de locação" e "pagamentos de locação revistos" de forma que estes não venham a reconhecer ganhos/(perdas) relativamente ao direito de uso que retêm. Esta alteração é de aplicação retrospetiva.

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 €950.000.

c) Ativos tangíveis

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

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

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

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

d) Ativos intangíveis

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

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

e) Locações (IFRS 16)

A Sociedade adotou a IFRS 16 – Locações em 1 de janeiro de 2019 em substituição da IAS 17 – Locações, que esteve em vigor até 31 de dezembro de 2018. De acordo com o preconizado na IFRS 16, a Imopólis aplicou esta norma retrospetivamente 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 dever 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) 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 2022 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.

g) Impostos sobre lucros

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

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

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

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

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

Os impostos diferidos são relevados 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.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis com exceção dos ativos intangíveis sem vida finita, não dedutível para efeitos fiscais, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não afetem quer o lucro contabilístico quer o lucro fiscal.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais, incluindo prejuízos fiscais reportáveis.

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de IRC e às correspondentes derramas. O cálculo do IRC do exercício de 2022, foi apurado com base numa taxa nominal de 21% sobre a matéria coletável (2021: 21%). Tanto em 2022 como em 2021, 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%

h) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respetivos encargos de 2022 e 2021, 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.

i) 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.

j) 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 2022 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2021.

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 2022 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.

3 Caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de Caixa e disponibilidades em bancos centrais decompõe-se como segue:

	2022	2021
Caixa	200	200
	200	200

4 Disponibilidades em instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de Disponibilidades em outras instituições de crédito decompõe-se como segue:

	2022	2021
Depósitos à ordem		
Millennium BCP	1 080 506	334 097
Montepio Geral	-	29 419
	1 080 506	363 516

5 Outros ativos tangíveis e ativos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2022 e 2021, foi o seguinte:

	Saldo em 31/12/2020					Saldo em 31/12/2021	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições	Regularizações	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:							
Obras em edifícios	46 805	(46 805)	-	-	-	46 805	(46 805)
Mobiliário e material	152 834	(152 834)	-	-	-	152 834	(152 834)
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)
Direitos de uso:							
Imóveis	109 359	(54 262)	-	-	(27 340)	109 359	(81 602)
Viaturas	45 604	(13 245)	-	-	(11 401)	45 604	(24 646)
	627 855	(537 492)	1 261	-	(41 864)	629 116	(579 355)
Ativos intangíveis:							
Sistema de tratamento de dados	144 828	(144 828)	-	-	-	144 828	(144 828)
	772 683	(682 320)	1 261	-	(41 864)	773 944	(724 183)

	Saldo em 31/12/2021					Saldo em 31/12/2022	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Alienações	Regularizações	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:							
Obras em edifícios	46 805	(46 805)	-	-	-	46 805	(46 805)
Mobiliário e material	152 834	(152 834)	-	-	-	152 834	(152 834)
Máquinas e ferramentas	118 915	(118 915)	-	-	-	118 915	(118 915)
Equipamento informático	105 468	(104 423)	-	-	(625)	105 468	(105 048)
Instalações interiores	50 131	(50 131)	-	-	-	50 131	(50 131)
Direitos de uso:							
Imóveis	109 359	(81 602)			(27 340)	109 359	(108 942)
Viaturas	45 604	(24 646)	(25 037)	19 820	(9 314)	20 567	(14 140)
	629 116	(579 356)	(25 037)	19 820	(37 279)	604 079	(596 814)
Ativos intangíveis:							
Sistema de tratamento de dados	144 828	(144 828)	-	-	-	144 828	(144 828)
	773 944	(724 184)	(25 037)	19 820	(37 279)	748 907	(741 642)

Em 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "Outros ativos tangíveis" inclui um montante líquido de amortizações de €7.265,26 (2021: €49.760,72) 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). Em 2022 foi desreconhecido o valor de uma das viaturas em regime de locação, por rescisão antecipada do contrato.

6 Ativos de contratos com clientes

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo de Ativos de contratos com clientes decompõe-se como segue:

	2022	2021
Fundo ImoDesenvolvimento	82 333	69 333

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 encontrava-se pendente de liquidação a comissão de gestão que o Fundo ImoDesenvolvimento paga mensalmente à Sociedade no montante de €82.333 e 69.333€ respetivamente, conforme previsto no Regulamento de Gestão em vigor à data, incluindo o imposto de selo à taxa de 4%.

7 Outros ativos

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo de Outros ativos decompõe-se como segue:

	2022	2021
Seguros - encargos diferidos	3 836	15 160
Outros	8 283	18 987
	12 119	34 147

8 Passivos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de Dezembro de 2022 e 2021 foram apurados conforme segue:

	2022	2021
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	85 071	(73 278)
Acréscimos	718	609
Deduções	150	875
Rendimento tributável	85 639	(73 544)
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	68 511	-
Matéria colectável	17 128	-
Imposto sobre o rendimento (1)	3 597	-
Despesas tributadas autonomamente (2)	22 445	7 869
Derrama (3)	1 199	-
Imposto sobre o rendimento	27 241	7 869
Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	27 241	7 869
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	-	-
- Menos: Retenções na fonte	-	-
- Saldo corrente a pagar/(receber)	27 241	7 869

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

	2022	2021
Imposto corrente	27 241	7 869
Total do imposto registado em resultados (1)	27 241	7 869
Resultado antes de impostos (2)	85 071	(71 634)
Taxa efetiva [(1)/(2)]	32,02%	N/A
Taxa aplicável	22,40%	22,40%

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira durante um período de caducidade de quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 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 2022 e 2021 decompõem-se como segue:

	2022	2021
Bónus pagos a administradores	50 000	37 000
Encargos com viaturas ligeiras	13 159	6 805
Outros	4 941	729
Despesas de representação	920	335
	69 020	44 869

Os valores dos prejuízos fiscais em aberto no final de 2022 decompõe-se da seguinte forma:

Ano	Valor
2018	372 489
2020	9 922
2021	70 124

Com a aprovação do Orçamento de Estado de 2023, verificaram-se duas alterações ao regime de dedução de prejuízos fiscais reportáveis. Por um lado, a dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável (70% na versão anterior). Por outro lado, a utilização dos prejuízos fiscais reportáveis deixou de ter um limite temporal.

9 Outros passivos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo apresentado em Outros passivos decompõe-se como segue:

	2022	2021
Acréscimo de encargos com serviços jurídicos	56 995	50 345
Prémios a pagar a colaboradores	43 800	26 337
Acréscimo para férias e subsídio de férias	23 900	50 418
Fornecedores	22 163	47 388
Serviços de auditoria	16 421	16 421
Responsabilidade de contrato de locação	13 149	52 626
Outros	10 744	21 362
Contribuições para a segurança social	6 056	9 474
Outras dívidas ao Estado	3 219	24
Retenção de imposto - trabalho dependente	2 923	6 711
	199 370	281 106

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo da subrubrica "Acréscimo de encargos com serviços jurídicos" no montante de €56.995 e €50.345, 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.

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo da subrubrica "Responsabilidade de contrato de locação" no montante de €13.149 e de €52.626, respetivamente, decorre da aplicação da IFRS 16 (Nota 1.2. alínea e)). A variação deste saldo, comparativamente ao ano transato, resulta do desreconhecimento do valor de uma das viaturas em regime de locação, por rescisão antecipada do contrato em 2022.

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.

Em 2022 aconteceram dois aumentos de capital, em períodos e de valores diferentes, tendo o primeiro aumento, no valor de €30.000, acontecido em março, o segundo aumento, no valor de 640.000€, aconteceu em Junho.

11 Outras reservas e resultados transitados

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2022	2021
Reserva legal	703 807	703 807
Resultados transitados	(600 825)	(521 322)
	102 982	182 485

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 28 de março de 2022, a aplicação do resultado líquido negativo do exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, no montante de €79.503, consistiu na transferência desse montante para Resultados Transitados.

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido positivo de €152.962, relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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, o que se verifica em 31 de dezembro de 2022. 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 2022 e 2021, o lucro por ação relativo ao lucro do exercício, foram os seguintes:

	2022	2021
Resultado líquido atribuível ao acionista da Sociedade	152 962	(79 503)
Número médio de ações ordinárias em circulação	102 277	25 000
Resultado por ação básico atribuível aos acionistas	1,50	(3,18)

O número médio ponderado de ações ordinárias em circulação foi apurado tendo em consideração os aumentos de capital social realizados a 22 de março de 2022 e a 8 de junho de 2022, os qual corresponderam a um aumento de 6.000 e de 128.000 ações nominativas, respetivamente, com o valor nominal de €5.00, nomeadamente:

	Data	Ações emitidas
Balanço no início do exercício	01/01/2022	25 000
Aumento de capital social	22/03/2022	6 000
Aumento de capital social	08/06/2022	128 000
Balanço no final do exercício	31/12/2022	159 000
Número médio de ações		102 277

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 2022 e 2021 a Imopólis não detinha instrumentos financeiros relacionados com as ações ordinárias, pelo que, o resultado por ação diluído é igual ao resultado por ação básico.

13 Juros e encargos similares

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

	2022	2021
Outros Juros	2 468	2 668
	2 468	2 668

Em 31 de Dezembro de 2022 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 (€ 950.000) corresponde na totalidade à comissão de gestão cobrada ao Fundo ImoDesenvolvimento.

Em 2022 e 2021, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são:

	2022	2021
Ativo líquido	201 962 848	206 290 413
Passivo	98 464 751	105 801 397
Capital do Fundo	103 498 097	100 489 016
Resultado líquido do exercício	8 209 980	4 774 374

No exercício de 2022 e de 2021, o valor da Comissão de Gestão ascendeu a €950.000 e €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:

	2022	2021
Garantias e Avales	925	925
Despesas Bancárias	1 078	505
	2 003	1 430

16 Outros resultados de exploração

O saldo desta rubrica em 2022 e 2021, decompõe-se como segue:

	2022	2021
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	4 804	-
Outros	545	-
	5 349	-
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(2 507)	(2 942)
Outros	(2 462)	(1 750)
	(4 969)	(4 692)
Outros resultados de exploração	380	(4 692)

A subrubrica de "Outros encargos de exploração - Outros" era composta essencialmente por €1.750 de quotizações e €712 de insuficiência de estimativa de imposto em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 era composta por €1.750 de quotizações.

17 Custos com o pessoal

O saldo desta rubrica em 2022 e 2021, decompõe-se como segue:

	2022	2021
Remuneração dos órgãos sociais	180 417	216 884
Remuneração do pessoal	173 193	156 237
	353 610	373 121
Encargos sobre remunerações	63 455	75 134
Outros	24 538	29 947
	87 993	105 081
Custos com pessoal	441 603	478 202

Em 2022 e 2021, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

Durante os anos de 2022 e 2021 o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a €87.013 e €150.000, respetivamente. Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de €50.000 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no ano de 2022 (€37.000 em 2021).

Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde. O mesmo cessou funções na empresa em Junho de 2022.

O administrador executivo Nuno Vital recebeu em 2022 e em 2021 o montante de €19.200.

Durante o ano de 2022, os membros do Conselho Fiscal, Dr. Pedro Manso, O Dr Mário Resina e a Dra Célia receberam, individualmente, €750, €3.000, €3.000 respetivamente. Em março de 2022 o Dr. Pedro Manso deixou de fazer parte do Conselho fiscal passando a ser substituído pela Dr. Rodolfo Rocha, que recebeu, em 2022, o montante de €2.250.

Durante o ano de 2022, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros que compõem o Conselho de Administração, três colaboradores.

Durante o ano de 2022, os três colaboradores da Sociedade que estiveram ao serviço da Sociedade no ano anterior receberam o montante de €26.337 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2021.

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

18 Gastos gerais administrativos

O saldo desta rubrica em 2022 e 2021, decompõe-se como segue:

	2022	2021
Serviços especializados:		
Advogados	101 683	97 107
Contabilidade	84 439	79 165
Consultoria e auditoria	65 408	53 264
Outros	42 551	27 533
Informática	21 836	25 849
Condomínio	13 469	13 468
Receção	12 496	11 789
Rendas e alugueres	5 694	5 589
Comunicações	5 042	5 490
Água, energia e combustíveis	6 114	4 804
Deslocações, estadas e representações	9 321	7 861
Outros	13 902	10 859
	381 955	342 778

Em 31 de Dezembro de 2022 o montante de €42.551 na subrubrica "Serviços especializados - Outros" é composto essencialmente por gastos referentes a assessoria no valor de €14.760 (2021: €14.760), serviços de estafeta no valor de €3.406 (2021: €3.231), gestão de arquivo no valor de €2.211 (2021: €2.094) e avenças e honorários no valor de €6.624 (2021:€3.323).

Em 31 de Dezembro de 2022 o montante de €13.906 na sub rubrica "Outros" é composto essencialmente por gastos referentes a conservação e reparação no valor de €5.401 (2021:€2.493), material de consumo corrente no valor de €2.683 (2021:€1.273) e seguros no valor de €1.685 (2021:€2.110).

O montante pago em 2022, 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:

	2022	2021
Revisão Legal de Contas	24 700	24 700
Outros serviços de fiabilidade	17 000	17 000

19 Ativos por impostos diferidos

A Sociedade procedeu ao registo de impostos diferidos ativos correspondente aos prejuízos fiscais dedutíveis em eventuais lucros fiscais futuros, por aplicação da taxa de imposto atualmente em vigor. O montante de prejuízos fiscais a reportar para anos seguintes é de 452.535 euros.

20 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 2022 e de 2021, essencialmente com o Fundo Imodesenvolvimento, detalham-se conforme segue:

	Fundo ImoDesenvolvimento	
	2022	2021
Balanço:		
Outros ativos	2 682	15 094
Ativos de contratos com clientes	82 333	69 333
Outros Passivos	2 300	67 088
Demonstração do Rendimento Integral:		
Gastos gerais e administrativos	13 469	13 468
Comissões	950 000	800 000

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

21 Garantias prestadas e passivos contingentes

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

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.

A Sociedade tem assumida uma responsabilidade, no montante de 396.000 euros, acrescida dos impostos legais aplicáveis, com os seus 3 trabalhadores, no caso de transmissão: (i) da totalidade das ações da Sociedade, (ii) da quota da Hexapólis Unipessoal, Lda, (iii) da transmissão das unidades de participação do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imodesenvolvimento ("Fundo") ou (iv) do património do Fundo.

22 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	2022	2021
Caixa (Nota 3)	200	200
Disponibilidades em outras instituições de crédito (Nota 4)	1 080 506	363 516
	1 080 706	363 716

23 Justo valor de ativos financeiros

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

24 Consolidação

As contas da Sociedade, com referência a 31 de dezembro de 2022, são consolidadas nas contas da Hexapólis Unipessoal, Lda. com sede na Avenida do Forte, número 3, Edifício Suécia IV, Piso 0, em Carnaxide.

25 Eventos Subsequentes

Não ocorreram, após a data do Balanço, acontecimentos relevantes que possam resultar em ajustamentos às Demonstrações Financeiras ou colocar em causa a continuidade da Sociedade.

Há apenas a referir que, no dia 26 de abril de 2023, a Hexapólis Unipessoal, Lda. alienou 90% do capital social da Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (45% à Finastrat Europe Limited e 45% à Bedrock Capital Partners, Lda.), mantendo-se titular de 10% do capital social da Sociedade.

Com exceção do acima mencionado, após o termo do exercício, não ocorreram outros acontecimentos relevantes que requeiram ajustamentos e/ou divulgação nas demonstrações financeiras de acordo com a política contabilística expressa na alínea j) da nota 1.2.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IV
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

RELATÓRIO 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 2022.
2. A 1 de fevereiro de 2022, a Assembleia Geral da IMOPÓLIS procedeu à nomeação do Órgãos Sociais, incluindo o Conselho Fiscal, para o mandato de 2022.
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).
4. Tendo presente o acima mencionado, 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 27 de junho de 2023 com o Revisor Oficial de Contas.
7. O Conselho Fiscal apreciou a Certificação Legal das Contas, emitida pelo Revisor Oficial de Contas com data de 29 de junho de 2023, 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 2022, 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 28 de março de 2023, 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, emitido com data de 30 de março de 2023.
10. 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 2022;
b) A proposta de aplicação de resultados formulada pelo Conselho de Administração no seu relatório.

Lisboa, 29 de junho de 2023

O Conselho Fiscal

Célia Maria Esteves Castanheiro – Presidente

Mário Paulo Morujo Duarte Resina - Vogal

Rodolfo Maçarico da Rocha - Vogal

V
Certificação Legal das Contas

pwc

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 2022 (que evidencia um total de 1.277.555 euros e um total de capital próprio de 1.050.944 euros, incluindo um resultado líquido de 152.962 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 2022 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 2022 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.

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

a) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;

b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

c) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de 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.

29 de junho de 2023

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