

**Imonor – Fundo  
Especial de Investimento  
Imobiliário Fechado**

**2020**

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

---

Imonor – F.E.I.I.F.  
Relatório de Gestão  
2020

## 1 - Caracterização do Imonor – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O Fundo é um fundo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de capitalização de rendimentos.

O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a sua duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos.

O Fundo foi autorizado pela C.M.V.M. em 22 de Novembro de 2006, com 2 participantes e foi constituído em 29 de Novembro de 2006.

No dia 7 de Abril de 2016 a Assembleia de Participantes deliberou por unanimidade prorrogar a duração inicial do Fundo por um período adicional de 5 anos, ou seja, até 29 de Novembro de 2021. No dia 17 de Janeiro de 2020 a Assembleia de Participantes deliberou por unanimidade prorrogar a duração inicial do Fundo por um período adicional de 10 anos, ou seja, até 29 de Novembro de 2031.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 5.050.000,00 € (cinco milhões e cinquenta mil euros), representado por 50.500 unidades de participação com um valor unitário de 100,00 € (cem euros) cada.

No dia 31 de Julho de 2008 foi concretizada uma subscrição de capital do “Imonor – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, no valor total de 1.299.777,50 €, mediante a emissão de 9.556 unidades de participação, ao preço unitário de 130,0169 €, integralmente subscritas pelos participantes do Fundo.

A administração, gestão e representação do Fundo competem à “Atlantic – SGOIC, S.A.”. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora. Até ao dia 31 de Março de 2015 a gestão do Fundo foi efectuada pela “Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”.

O depositário dos valores que constituem o Fundo é o “Banco L. J. Carregosa, S.A.”. Até ao dia 31 de Março de 2015 as funções de banco depositário do Fundo foram desempenhadas pelo “Banco Comercial Português, S.A.”.

O Fundo é auditado pela sociedade “António Magalhães & Carlos Santos, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas”.

O Fundo tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo tem como áreas de actuação:

a) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação, e serviços, de forma a assegurar a sua posterior venda ou exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;

- b) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis urbanos ou suas fracções, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- c) a compra e venda de imóveis urbanos ou suas fracções, com vista a potenciar a geração de mais valias imobiliárias;
- d) o investimento em prédios rústicos ou mistos, apostando no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas;
- e) a compra e venda de participações em Sociedades Imobiliárias;
- f) a compra e venda de unidades de participação de outros OII.

O Fundo não distribui rendimentos, revestindo a característica de Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do Fundo, no caso de existirem, serão reinvestidos. A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do Fundo desde que tal seja aprovado em Assembleia de Participantes.

No final do exercício de 2020 o Fundo era detido por 2 participantes.

## 2 – A carteira do Fundo

A carteira do Fundo é constituída por 10 imóveis, com pesos relativos que variam entre os 1.7% e os 29.00% do património imobiliário do Fundo.

A totalidade do portfólio de imóveis, com uma área conjunta de 54.685,80 m<sup>2</sup>, pertence à categoria de terrenos não urbanizados não arrendados.

Em 31 de Dezembro de 2020 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 7.003.850,00 €.

## 3 – Actividade desenvolvida

O património imobiliário do Fundo foi integralmente reavaliado em 23 de Novembro de 2020.

No exercício de 2017 o Fundo celebrou um contrato promessa de compra e venda sobre os 5 lotes que compõem o empreendimento “Oceanus Park”, com o objectivo de promover o seu desenvolvimento e promoção de forma faseada. No decurso dos últimos exercícios promoveu-se o desenvolvimento dos projectos de arquitectura e especialidades, procurando acompanhar as novas tendências no segmento de habitação e em linha com a receptividade comercial verificada para o empreendimento.

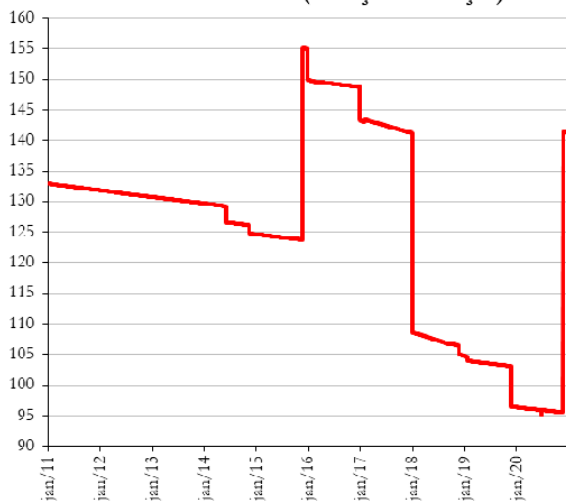
Em 22 de Fevereiro de 2021 a Câmara Municipal da Póvoa de Varzim aprovou, de forma condicionada, o Pedido de Informação Prévia (PIP), sobre a viabilidade de promover obras de construção de uma edificação, destinada a “Retail Park”, que abrange 9 dos 10 imóveis que integram a carteira do Fundo, e que no âmbito deste projecto terão de ser emparcelados.

Obtida a aprovação, o Fundo tanto poderá avançar para a construção e exploração do “Retail Park”, como poderá proceder à alienação dos imóveis, dependendo das condições de mercado, da receptividade da banca e da receptividade dos investidores.

#### 4 – A performance do Fundo

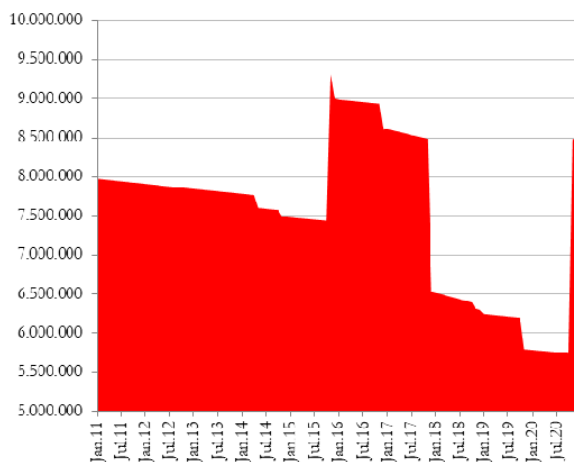
O Fundo iniciou a actividade, em 29 de Novembro de 2006, com as unidades de participação a serem subscritas ao valor unitário de 100,00 € (cem euros). Ao longo do exercício 2020 o Fundo acumulou uma valorização de 46.52%.

**Imonor - F.E.I.I.F. (evolução da cotação)**



Desde a sua constituição o Fundo acumula uma valorização, ponderando o aumento de capital, de 41.22%.

**Imonor - F.E.I.I.F. (evolução do VLGF)**



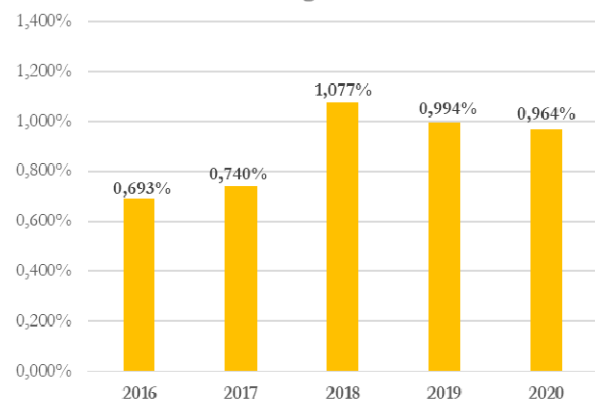
O corrente exercício encerrou com a cotação da unidade de participação nos 141,2211 €, o Activo Líquido nos 8.488.212,61 € e o V.L.G.F. nos 8.481.177,21 €.

No exercício de 2020 foram gerados proveitos no valor de 2.756.418,70 €, os quais decorreram na sua quase totalidade (99,998%) do reconhecimento de ganhos em activos imobiliários.

O total dos custos do Fundo, no exercício de 2020, no montante de 63.753,81 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- 76.15% correspondem a encargos com comissões;
- 15.69% correspondem a fornecimentos e serviços externos;
- 7.78% resultam de encargos com impostos;
- 0.29% resultam de outras perdas eventuais;
- 0.08% correspondem a juros.

**Taxa Encargos Correntes**



A Taxa de Encargos Correntes, que mede o peso dos custos com a comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, auditoria e avaliações face ao V.L.G.F. médio, foi de 0.964% decompondo-se conforme a tabela seguinte:

	Valor	Percentagem
Comissão Gestão Fixa	28.853,23	0.477%
Comissão Depósito	17.205,15	0.284%
Taxa Supervisão	2.441,20	0.040%
Auditoria	4.920,00	0.081%
Avaliação activo imobiliário	4.920,00	0.081%
V.L.G.F. médio	6.052.899	0.964%

## 5 - Pandemia

A Organização Mundial de Saúde qualificou, em 11 de Março de 2020, a emergência de saúde pública ocasionada pela doença COVID-19 como uma pandemia internacional, constituindo uma calamidade pública.

Foi ainda declarado o estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14 -A/2020, de 18 de Março, regulamentado pelo Decreto n.º 2 -A/2020, de 20 de Março, que aprovou um conjunto de medidas excepcionais e extraordinárias, primeiro entre 22 de Março e 2 de Abril, depois renovada entre 3 de Abril e 18 de Abril e por fim renovada entre 19 de Abril e 2 de Maio. Já no final do ano, em 6 de Novembro de 2020, o Presidente da República decretou o terceiro Estado de Emergência desde o início da pandemia de COVID-19, que entrou em vigor no dia 9 de Novembro e que tem vindo a ser sucessivamente renovado até á presente data.

Por outro lado, as medidas restritivas decorrentes deste estado de emergência, têm vindo a ser agravadas até á presente data, desconhecendo-se ainda a data previsível para o seu término ou mitigação em função do evoluir do estado da pandemia.

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas actividades económicas e quanto à

mobilidade das pessoas provocaram uma contracção da procura e têm implicações óbvias na actividade dos Fundos sob gestão da “Atlantic”, nomeadamente quanto à capacidade de os inquilinos cumprirem pontualmente com o pagamento das rendas, quanto ao risco de continuidade do negócio de alguns inquilinos e quanto à evolução previsível do valor dos activos imobiliários. Neste âmbito é de referir – a título de exemplo - que a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, e posteriores revisões, vieram permitir aos inquilinos afetados, nos termos desses diplomas, que o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, poderiam ser diferidos, primeiramente para os 12 meses posteriores ao término desse período, sendo este prazo posteriormente alargado para 24 meses, em prestações mensais não inferiores, primeiro a 1/12 avos, e depois a 1/24 avos do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa. Este regime tem desde logo um particular impacto negativo nos fluxos monetários do exercício de 2020, mas este impacto será compensado ao longo dos exercícios de 2021 e 2022. Situações haverá, contudo, em que esta faculdade legal não será suficiente ou a mais adequada para assegurar a continuidade do negócio de alguns inquilinos neste ambiente mais adverso e caracterizado por elevados níveis de incerteza. Neste sentido, os diferentes Fundos sob gestão da “Atlantic” têm vindo a propor aos seus inquilinos um perdão de rendas por contrapartida do prolongamento do período de permanência garantida. Uma resposta que nos parece mais adequada aos graves problemas com que os diferentes operadores se deparam e, ao mesmo

tempo, parece melhor preservar o valor dos imóveis em carteira.

Os previsíveis impactos económicos adversos da pandemia, que para já estão reflectidos numa quebra de 7.6% do PIB, num défice orçamental próximo dos 7%, numa taxa de desemprego de 6.8%, e num anormal crescimento do rendimento mínimo disponível de 0.7%, para a economia como um todo vão-se prolongar muito para além do exercício de 2020. O significativo aumento do rácio de dívida pública face ao PIB, que no espaço de um ano passou de 117,2% para 133,7%, e um esperado crescimento do crédito mal parado, quando se tornarem visíveis o efeito do término das diferentes moratórias, fazem com que a dimensão da crise e o ritmo a que se vai recuperar da mesma dependa da capacidade de evitar uma crise financeira que venha somar-se à crise económica gerada pela crise na saúde, assim como do ritmo a que os diferentes países vão atingir a imunidade de grupo através da vacinação das respectivas populações.

Porto, 23 de Fevereiro de 2021

Os Administradores Executivos



*Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite*



*Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses*



*Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral*

Imonor – F.E.I.I.F.

Balanço

em 31 de Dezembro de 2020

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2020			2019		Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2020	2019
	<b>Activos imobiliários</b>						<b>Capital do fundo</b>			
31	Terrenos	3.645.799	3.402.796	44.745	7.003.850	4.247.500	61	Unidades de participação	6.005.600	6.005.600
32	Construções						62	Variações patrimoniais	344.178	344.178
33	Direitos						64	Resultados transitados	-561.265	-56.427
34	Adiantamentos compra imóveis	1.480.000			1.480.000	1.540.000	65	Resultados distribuídos		
35	Outros activos						66	Resultado líquido período	2.692.665	-504.839
	Total	5.125.799	3.402.796	44.745	8.483.850	5.787.500		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>8.481.177</b>	<b>5.788.512</b>
	<b>Carteira títulos e participações</b>							<b>Ajustamentos e provisões</b>		
	Obrigações						47	Ajustamentos dívidas a receber		
211+2171	Títulos dívida pública						48	Provisões acumuladas		
212+2172	Outros fundos públ. equiparados							Total	0	0
213+214+2173	Obrigações diversas									
22	Participações soc. Imobiliárias							<b>Contas de terceiros</b>		
24	Unidades de participação						421	Resgates a pagar a participantes		
26	Outros títulos						422	Rendimentos a pagar a participantes		
	Total	0	0	0	0	0	423	Comissões e outros encargos a pagar	6.066	4.365
	<b>Contas de terceiros</b>						424+ ... + 429	Outras contas de credores	962	1.996
411	Devedores por crédito vencido						431	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)		
412	Devedores por rendas vencidas						432	Empréstimos não titulados		
419	Outras contas de devedores						44	Adiantamentos por venda de imóveis		
	Total	0	0	0	0	0		Total	7.028	6.361
	<b>Disponibilidades</b>							<b>Acréscimos e diferimentos</b>		
11	Caixa						53	Acréscimos de Custos	7	7
12	Depósitos à ordem	4.363			4.363	7.381	56	Recetas com Provento Diferido		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso						58	Outras Acréscimos e Diferimentos		
14	Certificados de depósito						59	Contas Transitórias Passivas		
18	Outros meios monetários							Total	7	7
	Total	4.363	0	0	4.363	7.381		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>7.035</b>	<b>6.369</b>
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>									
51	Acréscimo de proveitos									
52	Despesas com custo diferido									
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	0	0	0	0	0				
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>5.130.162</b>	<b>3.402.796</b>	<b>44.745</b>	<b>8.488.213</b>	<b>5.794.881</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO</b>	<b>8.488.213</b>	<b>5.794.881</b>

Imonor – F.E.I.I.F.

Demonstração dos Resultados  
por Natureza

em 31 de Dezembro de 2020

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2020	2019	Código	Designação	2020	2019
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	<b>Juros e custos equiparados</b>				<b>Juros e proveitos equiparados</b>		
711+718	De Operações Correntes	50	5.405	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		50	5.405	819	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
	<b>Comissões</b>				<b>Rendimentos de títulos</b>		
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822 ... 825	Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários			828	De Outras Operações Correntes		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	48.552	50.657	829	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
729	De Operações Extrapatrimoniais	48.552	50.657				
	<b>Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários</b>				<b>Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários</b>		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Da Carteira de Títulos e Participações		
733	Em Activos Imobiliários		567.939	833	Em Activos Imobiliários	2.756.350	137.401
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0	567.939	839	Em Operações Extrapatrimoniais	2.756.350	137.401
	<b>Impostos</b>				<b>Reversões de ajustamentos e de provisões</b>		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indirectos	4.952	6.449	852	De Provisões para Encargos	0	0
7418+7428	Outros impostos	7	335				
		4.960	6.783		<b>Rendimentos de activos imobiliários</b>		
	<b>Provisões do exercício</b>			86			
751	Ajustamentos de dívidas a receber			87	<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>		
752	Provisões para Encargos	0	0				
		0	0		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>2.756.350</b>	<b>137.401</b>
76	<b>Fornecimentos e serviços externos</b>	10.005	11.142				
	<b>Outros custos e perdas correntes</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
				881	Recuperação de Inobráveis		
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>63.566</b>	<b>641.925</b>	882	Ganhos Extraordinários	61	
				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	7	
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			884...888	Outras Ganhos Eventuais		
781	Valores Inobráveis				<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	<b>69</b>	<b>0</b>
782	Perdas Extraordinárias						
783	Perdas de exercícios Anteriores				<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>		<b>504.839</b>
784 ...788	Outras Perdas Eventuais	188	314				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>188</b>	<b>314</b>				
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	<b>2.692.665</b>			<b>TOTAL</b>	<b>2.756.419</b>	<b>642.239</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>2.756.419</b>	<b>642.239</b>				
8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	-119	-314
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	2.746.345	-441.680	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	2.692.665	-504.839
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	2.692.665	-504.839
B-A+742	Resultados correntes	2.692.784	-504.525				

Imonor – F.E.I.I.F.

Demonstração dos Fluxos Monetários

em 31 de Dezembro de 2020

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
...		0		0
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
...		0		0
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	0		0	
Rendimentos de activos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	0	2.160.000	2.160.000
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	-60.000		0	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	4.920		6.057	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	0		0	
Encargos com escrituras	0		0	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	-55.080	60.001	66.058
<b>Fluxo das operações sobre activos imobiliários</b>		<b>55.080</b>		<b>2.093.942</b>

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos				
Reembolso de títulos				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
..				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos				
Subscrições de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos	50		6.458	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		50		6.458
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>-50</b>		<b>-6.458</b>

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimento em operações de taxa de juro				
Recebimento em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos futuros				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas		0		0
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito venêdo				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	0	0	0	0
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	27.247		30.168	
Comissão de depósito	17.408		30.000	
Despesas com crédito venêdo				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	8.352		8.677	
...				
Outros pagamentos correntes	5.041	58.048	2.012.652	2.081.497
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-58.048</b>		<b>-2.081.497</b>

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
...				
Outros recebimentos de operações eventuais				0
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
...				
Outros pagamentos de operações eventuais				0
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período...(A)</b>		<b>-3.018</b>		<b>5.987</b>
<b>Disponibilidades no início do período (B)</b>		<b>7.381</b>		<b>1.394</b>
<b>Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)</b>		<b>4.363</b>		<b>7.381</b>

Imonor – F.E.I.I.F.

Anexo ao Balanço e Demonstração de  
Resultados de 2020

(Conforme o Regulamento CMVM N°02/2005)

## 1 – Introdução

O “Imonor – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Imonor ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, com menos de 5 participantes, de capitalização de rendimentos, que tem por fim exclusivo o investimento de capitais recebidos em carteiras diversificadas de valores fundamentalmente imobiliários (segundo um princípio de divisão de risco), em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o Imonor foi constituído em 29 de Novembro de 2006 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por 10 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

Na sequência da deliberação por unanimidade da Assembleia de Participantes, realizada no dia 07/04/2016, a duração inicial do Fundo foi prorrogada por 5 anos, contados a partir do termo do seu período de duração inicialmente previsto, ou seja, até 29/11/2021. Na sequência da deliberação por unanimidade da Assembleia de Participantes, realizada no dia 17/01/2020, a duração do Fundo foi prorrogada por 10 anos, contados a partir do termo do prazo prorrogado anteriormente, ou seja, até 29/11/2031.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM nº 02/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

## 2 - Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adoptam-se os seguintes:

**Continuidade:** o Fundo opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação, sem prejuízo de os fundos fechados terem duração limitada.

**Consistência:** o fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

**Materialidade:** as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afectar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

**Substância sobre a forma:** as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

**Especialização:** os elementos patrimoniais do fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

**Prudência:** significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de activos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

### 3 - Notas ao Anexo

Em 1 de Abril de 2015 a “Atlantic” assumiu a gestão do Imonor, sendo que até esta data as funções de Sociedade Gestora foram exercidas pela “Interfundos”.

O prosseguimento da actividade do Fundo, numa óptica de continuidade, dependerá da combinação do suporte financeiro dos seus participantes, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de se financiar para desenvolver os projectos em carteira.

#### Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) – (A)
Moita de Cadilhe - Lugar de Cadilhe	123.500,00	123.500,00	0,00
Campo do Lavradio - Lugar Vale do Monte	545.750,00	545.750,00	0,00
Campo Vale do Monte - Lugar Vale do Monte	308.650,00	308.650,00	0,00
Campo Vale do Monte 2 - Lugar Vale do Monte	840.250,00	840.250,00	0,00
Campo Bouça do Monte - Beiriz	765.700,00	765.700,00	0,00
Campo Bouça do Monte 2 - Beiriz	814.600,00	814.600,00	0,00
Campo Bouça do Monte 4 - Beiriz	256.550,00	256.550,00	0,00
Cortinha do Vale do Monte	305.650,00	305.650,00	0,00
Vale do Monte - Lugar da Estrada Nova	2.031.200,00	2.031.200,00	0,00
Campo da Bouça de Cartes - Argivai R262	1.012.000,00	1.012.000,00	0,00
TOTAL	7.003.850,00	7.003.850,00	0,00

O Fundo dispõe ainda de registo contabilístico de adiantamentos por conta da transacção de imóveis objecto de Contrato Promessa de Compra e Venda, conforme se discriminam no quadro seguinte:

Imóveis Prometidos Comprar	Adiantamento Pago	Valor de Compra C.P.C.V.	Diferença
Oceanus Park Lote 1	233.480,11	1.502.953,76	1.269.473,65
Oceanus Park Lote 2	281.921,20	1.814.777,88	1.532.856,68
Oceanus Park Lote 4	226.028,92	1.454.989,10	1.228.960,18
Oceanus Park Lote 5	157.677,91	1.015.001,32	857.323,41
Oceanus Park Lote 6	580.891,86	3.739.306,14	3.158.414,28
TOTAL	1.480.000,00	9.527.028,20	8.047.028,20

**Nota 2**

Quanto ao número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e quanto ao valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	6.005.600,00						6.005.600,00
Dif. subscrições/resgates	344.177,50						344.177,50
Resultado distribuído							
Resultado acumulado	(56.426,53)				(504.838,65)		(561.265,18)
Ajustamentos em imóveis							
Resultado período	(504.838,65)				504.838,65	2.692.664,89	2.692.664,89
Soma	5.788.512,32				0,00		8.481.177,21
Nº up's	60.056						60.056
Valor up	96,3852						141,2211

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

**Nota 3**

No que se refere ao inventário dos activos do Fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de activos” apresentamos apenas as rubricas com relevância, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1 - Imóveis situados na UE	Área (m2)	Data aquisição	Preço aquisição	Data (1) Avaliação	Valor (1) avaliação	Data (2) avaliação	Valor (2) avaliação	Valor Imóvel	País	Muni cípio
1.1.2 Terrenos não urbanizados	54.667		3.645.799,14		6.882.700,00		7.125.000,00	7.003.850,00		
Não arrendados	54.667		3.645.799,14		6.882.700,00		7.125.000,00	7.003.850,00		
Moita de Cadilhe	810	22-12-2006	25.577,66	23-11-2020	122.000,00	23-11-2020	125.000,00	123.500,00	P	P.V.
Campo do Lavradio	3.575	22-12-2006	86.181,84	23-11-2020	538.500,00	23-11-2020	553.000,00	545.750,00	P	P.V.
Campo Vale do Monte	2.020	22-12-2006	353.394,89	23-11-2020	304.300,00	23-11-2020	313.000,00	308.650,00	P	P.V.
Campo Vale do Monte 2	5.500	22-12-2006	202.308,73	23-11-2020	828.500,00	23-11-2020	852.000,00	840.250,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte	5.015	22-12-2006	708.910,40	23-11-2020	755.400,00	23-11-2020	776.000,00	765.700,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte 2	5.332	22-12-2006	439.074,89	23-11-2020	803.200,00	23-11-2020	826.000,00	814.600,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte 4	1.680	29-12-2006	203.092,96	23-11-2020	253.100,00	23-11-2020	260.000,00	256.550,00	P	P.V.
Cortinha do Vale do Monte	2.000	29-12-2006	151.782,70	23-11-2020	301.300,00	23-11-2020	310.000,00	305.650,00	P	P.V.
Vale do Monte	13.300	29-12-2006	602.411,40	23-11-2020	2.003.400,00	23-11-2020	2.059.000,00	2.031.200,00	P	P.V.
Campo da Bouça de Cartes R262	15.435	29-12-2006	873.063,67	23-11-2020	973.000,00	23-11-2020	1.051.000,00	1.012.000,00	P	P.V.

P: Portugal; P.V.: Póvoa de Varzim

7 - Liquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista		EUR					0,00	4.362,61
7.1.1. Numerário								
7.1.2. DO's	2	EUR					0,00	4.362,61
7.1.3. Fundos de Tesouraria								
7.2. A prazo								
7.2.1. DP's e com pré-aviso								
7.2.2. CD's								
7.2.3. Valores mobiliários com prazo < 12 meses								

9 - Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1. -Valores activos		EUR						1.480.000,00
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis		EUR						1.480.000,00
Oceanus Park Lote 1		EUR						233.480,11
Oceanus Park Lote 2		EUR						281.921,20
Oceanus Park Lote 4		EUR						226.028,92
Oceanus Park Lote 5		EUR						157.677,91
Oceanus Park Lote 6		EUR						580.891,86
9.1.2 Adiantamentos por conta de Soc. Imobiliárias		EUR						0,00
9.1.3 Valores a receber por conta de transacções imóveis		EUR						0,00
9.1.4. Rendas em dívida		EUR						0,00
9.1.5 Outros		EUR						0,00

9 - Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.2. - Valores passivos		EUR						7.035,40
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis		EUR						0,00
9.2.2 Recebimentos por conta de Soc. Imobiliárias		EUR						0,00
9.2.3 Valores a pagar por conta de transacções imóveis		EUR						0,00
9.2.4 Cauções		EUR						0,00
9.2.5 Rendas adiantadas		EUR						0,00
9.2.6 Outros		EUR						7.035,40

No que se refere ao inventário dos activos do fundo e relativamente à “D - Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras
Em circulação	60.056,00	60.056,00			
Emitidas no período	0,00	0,00			
Resgatadas no período	0,00	0,00			

**Nota 4 e 5**

Em 31/12/2020 o Fundo não detinha títulos em carteira.

**Nota 6**

- 1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
- 2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o Fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos activos do OII/Fundo são adoptados os seguintes critérios:
  - a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
  - b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
  - c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
  - d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
  - e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo e/ou Regulamento da CMVM.
  - f) Os projectos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projecto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento

- colectivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

**Nota 7**

A liquidez do Fundo pode ser decomposta da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	7.380,96	79.513,00	82.531,35	4.362,61
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	7.380,96	79.513,00	82.531,35	4.362,61

**Nota 8**

Em 31/12/2020 não existem dívidas relativas a “Devedores por rendas vencidas” nem decorrentes de “Outros devedores”.

**Nota 9**

São comparáveis todas as rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

**Nota 10**

O Fundo, em 31/12/2020, não apresentava dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo.

**Nota 11**

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
482 - Provisões para encargos	0,00	9.917,71	9.917,71	0,00

**Nota 12**

Não foram retidos quaisquer impostos na fonte em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.  
Nos termos do Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro:

- a) O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2020 foi de 15.732,26 €.
- b) Em 31/12/2020 a estimativa de imposto sobre as valias imobiliárias efectivas era de 0,00 €.
- c) Em 31/12/2020 a estimativa de imposto sobre as valias imobiliárias líquidas latentes era de 0,00 €.
- d) Em 31/12/2020 o Fundo apresenta um saldo nulo de resultados líquidos passíveis de serem distribuídos, livres de tributação, a pessoas singulares.

**Nota 13**

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	9.527.028,20	9.527.028,20
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	0,00	0,00
Valores cedidos em garantia	0,00	0,00
Outras	0,00	0,00
Total	9.527.028,20	9.527.028,20

Imonor – F.E.I.I.F.  
Relatório anual de auditoria  
2020

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo **Imonor - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 8.488.213 euros e um total de capital do fundo de 8.481.177 euros, incluindo um resultado líquido de 2.692.665 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Imonor - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC 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 que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

### Ativos imobiliários

#### Risco

Distorção dos valores de avaliação dos ativos imobiliários.

#### Resposta

Revimos e analisamos os termos legais e regulamentares das avaliações dos ativos imobiliários, bem como, dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações pelos peritos avaliadores e da evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário.

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

O órgão de gestão da entidade gestora do fundo é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias;
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

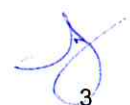
O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

- 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;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 do OIC 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 o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;



3

- declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### **Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos eleitos auditores do OIC pela primeira vez em 2 de dezembro de 2016 para um mandato compreendido entre 2016 e 2017. Fomos nomeados para dois novos mandatos referentes aos períodos de 2018-2019 e 2020-2021.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC em 25 de fevereiro de 2021.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva entidade gestora durante a realização da auditoria.



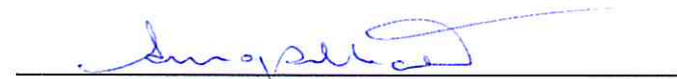
### **Sobre as matérias previstas no nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão de ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial o que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no nº 1 do artigo 147º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no nº 7 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e do sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 25 de fevereiro de 2021



António Magalhães & Carlos Santos- SROC  
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179