

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

2020

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

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

1 - Caracterização do AG – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O Fundo constitui-se como um organismo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo. O Fundo foi constituído ao abrigo do n.º 2 do artigo 214.º e do artigo 215.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

As unidades de participação (up's) do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras, não estando previsto que sejam objecto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado.

O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição. A duração do Fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco) ou 10 (dez) anos, desde que obtida a deliberação favorável da Assembleia de Participantes nesse sentido com uma antecedência de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo e uma vez comunicada a prorrogação à CMVM.

O Fundo foi autorizado pela CMVM em 15 de Setembro de 2016, com 2 participantes e foi constituído em 16 de Setembro de 2016. Em 31 de Dezembro de 2019 o Fundo era detido por 2 participantes.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 5.500.000,00 € (cinco milhões e quinhentos mil euros), representado por 5.500 unidades de participação com um valor unitário de 1.000,00 € (mil euros) cada, em que o valor mínimo de subscrição foi

de 100.000,00 € (cem mil euros), correspondente a 100 (cem) unidades de participação.

A administração, gestão e representação do Fundo competem à “Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora.

O depositário dos valores que constituem o Fundo é o “Banco L. J. Carregosa, S.A.”.

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

O Fundo é especialmente dirigido a investidores não qualificados que procurem um investimento alternativo ao investimento directo em activos imobiliários, através de um Fundo que se dedique à compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projectos de construção no domínio da habitação, escritórios, comércio, serviços, turismo e saúde, apostando no desenvolvimento e alargamento das zonas urbanas onde investe. O investidor típico do Fundo está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de factores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os sectores de actividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente

imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

O Fundo tem como principais áreas de actuação:

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços, turismo e saúde, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- b) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços, turismo e saúde, de forma a assegurar a sua 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;
- c) a compra para revenda de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços, turismo e saúde, com vista à realização de mais-valias;
- d) a compra e venda de prédios mistos e rústicos com vista à realização de mais-valias.

De entre as principais áreas de actuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, ao desenvolvimento de projectos de construção, à compra para revenda de imóveis o Fundo investirá:

- a) predominantemente em imóveis destinados a comércio e saúde;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a habitação e escritórios.

A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal, sem prejuízo de o investimento poder ser feito, em nível mais reduzido, em imóveis localizados em outros Estados-Membro

da União Europeia, pertencentes à Zona Euro, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento.

Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de habitação, escritórios, comércio, serviços, turismo e saúde, com o objectivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis. Pretende-se obter uma adequada dispersão do risco ainda que, no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, ao desenvolvimento de projectos de construção, à compra para revenda de imóveis, o Fundo vá investir: (i) predominantemente em imóveis destinados a comércio e saúde; (ii) de forma mais residual em imóveis destinados a habitação e escritórios.

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios. É da responsabilidade da Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do

Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

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

2 – A carteira do Fundo

1) Imóvel sito na Rua Fernando Lopes Vieira 388, em Vila Nova de Gaia. Loja “stand alone” com uma área bruta de construção de 3.614 m², sendo 2.041 m² acima do solo e 1.573 m² abaixo do solo. No r/chão desenvolve-se a zona comercial e de armazenagem, na “mezzanine” encontram-se as áreas sociais de apoio à loja. A cave está afectada a estacionamento (61 lugares) e zonas técnicas. A loja dispõe de 45 lugares de estacionamento de superfície. O imóvel está descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº 4493/20000120 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 10964.

Este imóvel foi objecto de emissão do alvará de utilização de propriedade, em 13/07/2017, com o nº 304/17 pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.

O imóvel encontra-se arrendado ao “Pingo Doce” desde 01/08/2017, a “break clause” é em 31/07/2036 e tem o seu termo em 31/07/2036, sendo o contrato renovável pelo prazo de 5 anos.

2) Imóvel sito na Rua José Régio, em Ermesinde. Loja “stand alone”, implantada num terreno com 6.934 m², desenvolve-se num único piso, com uma área bruta de construção de 1.234 m², sendo 1.155 m² de área de loja e 79 m² de área dependente. A loja dispõe de 86 lugares de estacionamento de superfície.

O imóvel está descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o nº 4045/19960603 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 8500.

Este imóvel foi objecto de emissão do alvará de utilização de propriedade, em 27/03/2000, com o nº 70/2000 pela Câmara Municipal de Valongo.

O imóvel encontra-se arrendado à “DIA/Minipreço” desde 28/11/2017, a “break clause” é em 28/11/2027 e tem o seu termo em 28/11/2046, sendo o contrato renovável pelo prazo de 10 anos.

3) Imóvel sito na Rua da Constituição 1964, no Porto. Loja “stand alone”, implantada num terreno com 1.234 m², com uma área bruta de construção de 1.473 m² repartida por 2 pisos, ao nível da rua principal encontra-se a zona comercial com 717 m², e ao nível da cave o espaço para estacionamento (595 m²) com 17 lugares cobertos e uma zona de armazém (161 m²).

O imóvel está descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 6872/20130107 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 12997.

Este imóvel foi objecto de emissão do alvará de utilização de propriedade, em 30/05/2013, com o nº 416/13 pela Câmara Municipal do Porto.

O imóvel encontra-se devoluto, tendo estado arrendado à “DIA/Minipreço” até 30/06/2019.

A carteira do Fundo é constituída por 3 imóveis, com pesos relativos que variam entre os 21.38% e os 56.38% do património imobiliário do Fundo. As “Construções Acabadas Arrendadas” representam 77.70% do valor da carteira dos imóveis e as “Construções Acabadas Não Arrendadas” representam 22.30%.



A exposição do Fundo por inquilino, no final do exercício, era de 21.38% à “DIA/Minipreço” e de 56.32% ao “Pingo Doce”.

Em 31 de Dezembro de 2020 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 7.779.500,00 €, face a 12.095.000,00 € no ano anterior, sendo esta redução explicada pelas duas alienações efectuadas.

3 – Actividade desenvolvida

Renegociação dos contratos de arrendamento das três lojas Pingo Doce, em Alcabideche, Fátima e Vila Nova de Gaia, no âmbito da qual, em Abril de 2020, se procedeu à prorrogação da duração dos contratos e da data das respectivas “break clauses” por contrapartida de um perdão de rendas.

Em Junho de 2020 o Fundo alienou o imóvel sito na Rua do Outeiro 74 Alcabideche, Cascais. Loja, localizada no r/chão de um edifício habitacional de 10 pisos, com uma área bruta privativa de 1.061 m² (zona comercial) e uma área bruta dependente de 220 m² (armazém e zonas técnicas). O imóvel encontrava-se arrendado ao “Pingo Doce” desde 01/10/2012 e tem o seu termo em 30/09/2022, sendo o contrato renovável pelo prazo de 5 anos.

Em Outubro de 2020 o Fundo alienou o imóvel sito na Av. D. José Alves Correia da Silva 282-A, Fátima. Loja, localizada num edifício habitacional de 5 pisos, dispõe de uma área bruta de construção de 3.243,1 m², a parte afectada ao comércio é de 1.181,1 m² (piso 0), a armazém e zonas técnicas é de 1,362,0 m² (piso -1) e a estacionamento é de 700,0 m² (piso -1). O imóvel encontrava-se arrendado ao “Pingo Doce” desde 01/08/2000 e tem o seu termo em

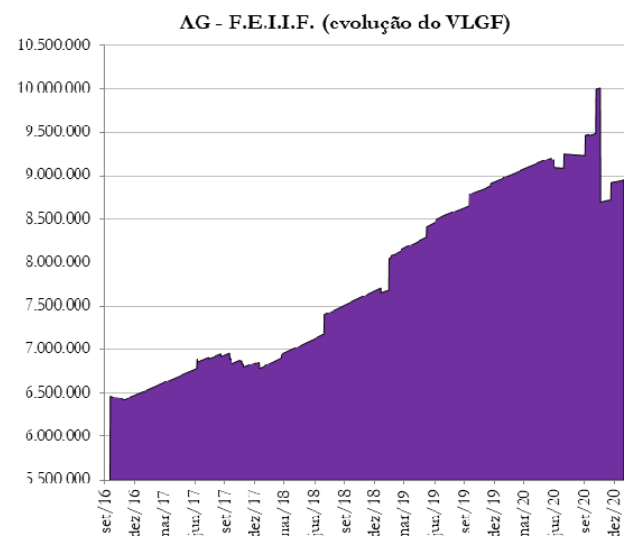
30/04/2022, sendo o contrato renovável pelo prazo de 5 anos.

Em Dezembro de 2020 o Fundo procedeu à liquidação do financiamento junto do Banco L. J, Carregosa, no montante de 2.200.000,00 €, antecipando o respectivo reembolso em 2 anos.

O Fundo tem desenvolvido a actividade de prospecção de novas oportunidades de investimento, nomeadamente de terrenos para edificação de imóveis destinados a supermercados e a restauração.

4 – A performance do Fundo

O Fundo iniciou a actividade, em 16 de Setembro de 2016, com as unidades de participação a serem subscritas ao valor unitário de 1.000,00 € (mil euros). Ao longo do exercício 2020 o Fundo acumulou uma valorização (TIR) de 14.68% (face aos 17.16% do exercício anterior). Desde o seu lançamento o Fundo apresenta uma valorização (TIR) anual de 15.76%.



O corrente exercício encerrou com a cotação da unidade de participação a fixar-se nos 1.626,9755 € e no final do ano o V.L.G.F. ascendia a 8.948.365,35 € e o Activo Líquido a 11.150.944,09 €.

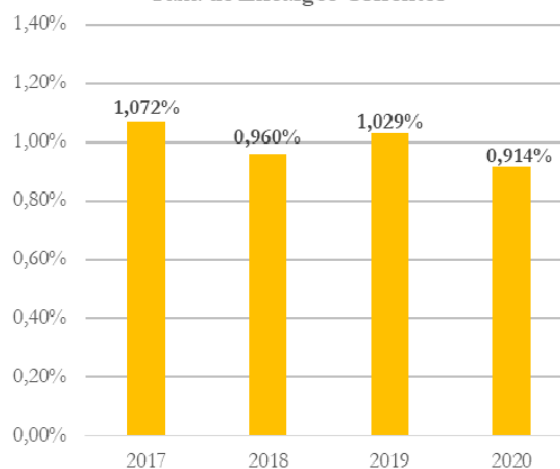
O total de proveitos gerados pelo Fundo no exercício de 2020, no valor de 1.806.529,60 €, apresenta a seguinte estrutura:

- 70.74% resultam de Ganhos em Activos Imobiliários;
- 29.22% decorrem de Rendimentos de Activos Imobiliários;
- 0.04% têm origem em Juros de Depósitos.

O total dos custos do Fundo, no exercício de 2020, no montante de 520.882,80 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- 37.16% correspondem a Fornecimentos e Serviços Externos;
- 25.25% resultam do reconhecimento de Perdas em Activos Imobiliários;
- 19.75% decorrem de Juros de Financiamentos;
- 14.25% decorrem de Encargos com Comissões;
- 3.52% resultam de encargos com Impostos;
- 0.07% correspondem a Perdas de Exercícios Anteriores.

Taxa de 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 0.914% decompondo-se conforme a tabela seguinte:

	Valor	Percentagem
Comissão Gestão Fixa	51.492,88	0.564%
Comissão Depósito	16.604,60	0.182%
Taxa Supervisão	2.841,66	0.031%
Auditoria	4.920,00	0.054%
Avaliação activo imobiliário	7.673,00	0.084%
V.L.G.F. médio	9.137.235	0.914%

5 – Distribuição de Rendimentos

Em 19 de Outubro de 2020 o Fundo realizou a primeira distribuição de rendimentos desde a sua constituição em 15 de Setembro de 2016.

O valor global de rendimentos distribuído aos participantes, relativos aos Resultados Transitados de Exercícios Anteriores, ascendeu a 1.320.000 €, equivalente a 240,00 € por unidade de participação.

6 - 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

AG – F.E.I.I.F.

Balanço

em 31 de Dezembro de 2020

*Mr
B...*

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2020				2019	Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2020	2019
	Activos imobiliários						Capital do fundo			
31	Terrenos					61	Unidades de participação	5.500.000	5.500.000	
32	Construções	7.347.792	507.708	76.000	7.779.500	62	Variações patrimoniais			
33	Direitos					64	Resultados transitados	3.482.719	2.167.326	
34	Adiantamentos compra imóveis					65	Resultados distribuídos	-1.320.000		
35	Outros ativos					66	Resultado líquido período	1.285.647	1.315.392	
	Total	7.347.792	507.708	76.000	7.779.500		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	8.948.365	8.982.719	
	Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões			
	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						Contas de terceiros			
24	Unidades de participação					421	Resgates a pagar a participantes			
26	Outros títulos					422	Rendimentos a pagar a participantes			
	Total	0	0	0	0	423	Comissões e outros encargos a pagar	5.571	6.320	
	Contas de terceiros					424+ ... + 429	Outras contas de credores	36.135	36.085	
411	Devedores por crédito vencido					431	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)			
412	Devedores por rendas vencidas					432	Empréstimos não titulados	2.114.284	4.336.712	
419	Outras contas de devedores	5.750			5.750	44	Adiantamentos por venda de imóveis			
	Total	5.750	0	0	5.750		Total	2.155.990	4.379.117	
	Disponibilidades						Acréscimos e diferimentos			
11	Caixa					53	Acréscimos de Custos	11.583	25.476	
12	Depósitos à ordem	3.361.523			3.361.523	56	Recitas com Provento Diferido	35.005	66.236	
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	46.588	91.712	
	Total	3.361.523	0	0	3.361.523		TOTAL DO PASSIVO	2.202.579	4.470.830	
	Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimo de proventos									
52	Despesas com custo diferido	4.171			4.171					
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	4.171	0	0	4.171					
	TOTAL DO ACTIVO	10.719.236	507.708	76.000	11.150.944		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	11.150.944	13.453.548	

AG – 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
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados		
711+718	De Operações Correntes	102.888	116.680	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes	639	
		102.888	116.680	819	De Operações Extrapatrimoniais		0
	Comissões				Rendimentos de títulos		
722	Da Carteira de Títulos e Participações				Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários			822 ... 825	De Outras Operações Correntes		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	74.227	73.144	828	De Operações Extrapatrimoniais		
729	De Operações Extrapatrimoniais			829		0	0
		74.227	73.144		Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários		
	Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Da Carteira de Títulos e Participações		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Em Activos Imobiliários	1.278.000	727.910
733	Em Activos Imobiliários	131.500	33.500	833	Outros, em Operações Correntes		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Em Operações Extrapatrimoniais	1.278.000	727.910
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839			
		131.500	33.500		Reversões de ajustamentos e de provisões		
	Impostos				De ajustamentos de dívidas a receber		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De Provisões para Encargos		
7412+7422	Impostos indirectos	7.503	10.391	852		0	0
7418+7428	Outros impostos	10.848	20.915		Rendimentos de activos imobiliários	527.891	868.786
		18.351	31.306	86			
	Provisões do exercício				Outros proveitos e ganhos correntes		
751	Ajustamentos de dívidas a receber			87			
752	Provisões para Encargos	0	0		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	1.806.530	1.596.696
		0	0		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
76	Fornecimentos e serviços externos	193.575	132.165		Recuperação de Incobráveis		
				881	Ganhos Extraordinários		2.899
77	Outros custos e perdas correntes			882	Ganhos de Exercícios Anteriores		92.860
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	520.541	386.795	883	Outras Ganhos Eventuais		10.000
				884...888	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0	105.759
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
781	Valores Incobráveis						
782	Perdas Extraordinárias			66			
783	Perdas de exercícios Anteriores	342	268		TOTAL	1.806.530	1.702.456
784 ...788	Outras Perdas Eventuais						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	342	268				
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	1.285.647	1.315.392				
	TOTAL	1.806.530	1.702.456				
8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	-342	105.491
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	1.480.816	1.431.031	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	1.285.647	1.315.392
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	1.285.647	1.315.392
B-A+742	Resultados correntes	1.285.988	1.209.901				

AG – F.E.I.I.F.

Demonstração dos Fluxos Monetários

em 31 de Dezembro de 2020

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
...		0		0
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	1.320.000		0	
...		1.320.000		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-1.320.000		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	4.780.000			
Rendimentos de activos imobiliários	547.618		965.051	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	682.000			
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	6.009.618	621.649	1.586.700
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	0		200.000	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	178.305		23.559	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Encargos com escrituras	0		0	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	178.305	0	223.559
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		5.831.312		1.363.141

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
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	102.549		114.839	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		102.549		114.839
Fluxo das operações da carteira de títulos		-102.549		-114.839

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
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
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vendido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	639		0	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	542	1.181	29.550	29.550
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	52.188		51.356	
Comissão de depósito	16.852		16.556	
Despesas com crédito vendido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	84.864		111.521	
...				
Outros pagamentos correntes	2.240.455	2.394.359	563.595	743.027
Fluxo das operações de gestão corrente		-2.393.179		-713.477

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
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
Fluxo das operações eventuais		0		0
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		2.015.584		534.825
Disponibilidades no início do período (B)		1.345.939		811.113
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		3.361.523		1.345.939

AG – F.E.I.I.F.

Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados de 2020

(Conforme o Regulamento CMVM N°02/2005)

1 – Introdução

O “AG – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de AG ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, com menos de 5 participantes, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o AG foi constituído em 16 de Setembro de 2016 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por 5 ou 10 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

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 de investimento 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

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)
Rua da Constituição 1964 Porto	1.734.500,00	1.734.500,00	0,00
Rua José Régio Ermesinde	1.663.500,00	1.663.500,00	0,00
Rua Fernando Lopes Vieira 388 V.N.Gaia	4.381.500,00	4.381.500,00	0,00
TOTAL	7.779.500,00	7.779.500,00	0,00

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	5.500.000,00						5.500.000,00
Dif. em subscrições/resgates							
Resultado distribuído				(1.320.000,00)			(1.320.000,00)
Resultado acumulado	2.167.326,43				1.315.392,22		3.482.718,65
Ajustamentos em imóveis							
Resultado período	1.315.392,22				(1.315.392,22)	1.285.646,70	1.285.646,70
Soma	8.982.718,65			(1.320.000,00)	0,00	1.285.646,70	8.948.365,35
Nº up's	5.500						5.500
Valor up	1.633,2216						1.626,9755

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”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1 - Imóveis situados na UE	Área (m2)	Data aquisição	Preço aquisição	Data Avaliação 1	Valor avaliação 1	Data avaliação 2	Valor avaliação 2	Valor Imóvel	País	Município
1.4 Construções acabadas	4.848		5.804.151,12		6.007.000,00		6.083.000,00	6.045.000,00		
1.4.1 Arrendadas	4.848		5.804.151,12		6.007.000,00		6.083.000,00	6.045.000,00		
Rua José Régio Ermesinde	1.234	05-06-2019	1.739.500,00	30-05-2020	1.633.000,00	30-05-2020	1.694.000,00	1.663.500,00	P	Ermes.
Rua Fernando Lopes Viera 388 V.N.Gaia	3.614	20-12-2018	4.064.651,12	21-11-2020	4.374.000,00	21-11-2020	4.389.000,00	4.381.500,00	P	Gaia
1.4.2 Não Arrendadas	1.473		1.543.640,51		1.700.000,00		1.769.000,00	1.734.500,00		
R. Constituição 1964 Porto	1.473	16-09-2016	1.543.640,51	15-09-2020	1.700.000,00	15-09-2020	1.769.000,00	1.734.500,00	P	Porto

P: Portugal; Ermes.: Ermesinde

7 - Liquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista		EUR	3.361.523,16				0,00	3.361.523,16
7.1.1. Numerário								
7.1.2. DO's	4	EUR	3.361.523,16				0,00	3.361.523,16
Banco L. J. Carregosa 0,00%	1	EUR	114.704,50				0,00	114.704,50
Banco Santander Totta 0,00%	1	EUR	2.238.572,57				0,00	2.238.572,57
Banco BIC 0,00%	1	EUR	983.247,13				0,00	983.247,13
Millennium BCP 0,00%	1	EUR	24.998,96				0,00	24.998,96
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								

8 - Empréstimos	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
8.1. Empréstimos obtidos	1	EUR	2.114.284,32				735,73	2.115.020,05
Banco BST (MLP) 2.500% 20171027 20261027	1	EUR	2.114.284,32				735,73	2.115.020,05
8.2. Descobertos								
8.3. Componente variável de fundos mistos								

9 - Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1. -Valores activos		EUR						9.920,93
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis		EUR						0,00
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						9.920,93
9.2. - Valores passivos		EUR						87.558,69
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						24.000,00
9.2.5 Rendas adiantadas		EUR						35.004,94
9.2.6 Outros		EUR						28.553,75

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	5.500,00	5.500,00			
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 a 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 verifiquem 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	1.345.938,70	10.466.297,39	8.450.712,93	3.361.523,16
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	1.345.938,70	10.466.297,39	8.450.712,93	3.361.523,16

Nota 8

Discriminação das dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros Devedores	Soma
Construcentro	0,00	5.750,00	5.750,00
Total	0,00	5.750,00	5.750,00

Nota 9

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
43221601 Banco Santander Totta	2.114.284,32	Hipoteca	Minipreço Ermesinde

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	191.327,45	191.327,45	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 n.º 7/2015, de 13 de Janeiro:

- O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2020 foi de 24.942,79 €.
- 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	0,00	0,00
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 (1)	67.481,18	67.481,18
Valores cedidos em garantia (2)	5.000.000,00	2.226.192,75
Outras	0,00	0,00
Total	5.067.481,18	2.293.673,93

Observações:

(1) Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pela empresa construtora do Minipreço da Figueira da Foz (43.481,18 €) e pelo inquilino Pingo Doce - Distribuição Alimentar (24.000,00 €), relativamente ao imóvel “Rua Fernando Lopes Vieira 388 V.N.Gaia”.

(2) Os valores cedidos em garantia correspondem à hipoteca de um imóvel a favor do Banco Santander no âmbito de um empréstimo de MLP (2.800.000,00 €).

AG – 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 AG – 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 11.150.944 euros e um total de capital do fundo de 8.948.365 euros, incluindo um resultado líquido de 1.285.647 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 AG – 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

Resposta

Distorção dos valores de avaliação dos ativos imobiliários.

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;
- concluimos 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 pelo Conselho de Administração da entidade gestora, auditores do OIC pela primeira vez na sua constituição, realizada a 16 de setembro de 2016 para um mandato compreendido entre 2016 e 2017. Fomos nomeados para dois novos mandatos 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.



4

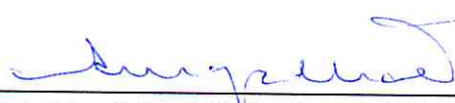
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei n.º 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 n.º 1 do artigo 147.º 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 n.º 7 do artigo 161.º 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 n.º 179