

Imofuste – SICAFI, S.A.

2020

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

Imofuste – SICAFI, S.A.
Relatório de Gestão
2020

1 - Caracterização da Imofuste – SICAFI, S.A.

O Organismo de Investimento Colectivo (OIC) constituiu-se como um organismo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, sob a forma societária, de distribuição parcial de rendimentos, sob a forma de sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com a natureza heterogerida.

A constituição da SICAFI resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada Imofuste – Sociedade Imobiliária, S.A., mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista.

A constituição da SICAFI foi autorizada pela CMVM em 10/09/2020 e tem a duração inicial de 20 anos contados a partir da data da sua constituição.

As acções da SICAFI são nominativas, escriturais e inteiras, não estando previsto que sejam objecto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado.

A SICAFI foi constituída com um capital inicial 16.200.000,00 € (dezasseis milhões e duzentos mil euros), representado por 3.240.000 (três milhões duzentas e quarenta mil) acções com o valor nominal de 5,00 € (cinco euros), em que o valor mínimo de subscrição foi de 500.000,00 € (quinhentos mil euros), correspondente a 100.000 (cem mil) acções.

A SICAFI tem a duração inicial de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco), 10 (dez) ou 20 (vinte) anos, mediante deliberação da Assembleia Geral nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração da SICAFI e uma vez comunicada a prorrogação à CMVM.

A SICAFI iniciou a sua atividade em 01/11/2020.

Compete ao Conselho de Administração, composto por um mínimo de 2 (dois) e um máximo de 5 (cinco) membros, a designação do depositário e do auditor, a definição da política de gestão e a fiscalização da Entidade Gestora. Compete igualmente ao Conselho de Administração a definição das condições de cessação, nomeação e substituição das entidades que prestam serviços à SICAFI, nomeadamente o depositário, o auditor e a entidade comercializadora. As competências e atribuições atribuídas ao Conselho de Administração encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da SICAFI e à Entidade Gestora, e bem assim pela legislação aplicável, não podendo em concreto ser exercidas quando incompatíveis com o regime jurídico aplicável.

Adicionalmente, compete ao Conselho de Administração: (i) a eleição do Presidente do Conselho de Administração, caso o mesmo não venha a ser nomeado pela Assembleia Geral; (ii) a cooptação de administradores; (iii) o pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral.

A administração, gestão e representação do OIC competem à “Atlantic – SGOIC, S.A.”.

O depositário dos valores que constituem o OIC é o “Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal”.

A entidade responsável pela colocação das acções da SICAFI junto dos investidores é o “Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal”.

O OIC é auditado pela Sociedade “Horwath & Associados, SROC, Lda.”.

A SICAFI é especialmente dirigida a investidores particulares que procurem um investimento alternativo ao investimento directo em activos

imobiliários, através de um OIC que se dedique à compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projectos de promoção no domínio da habitação, comércio e serviços. O investidor típico da SICAFI 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 da SICAFI consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de selectividade e rentabilidade, de forma a valorizar os interesses dos accionistas.

A SICAFI tem como principais áreas de actuação:

- a) o arrendamento, a cedência de utilização ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a comércio e serviços, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a comércio e serviços, com vista à realização de mais-valias;
- c) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a comércio e serviços, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cedência de utilização ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;

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, à compra para revenda de imóveis a SICAFI investirá:

- a) predominantemente em imóveis destinados a comércio;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.

A carteira de imóveis da SICAFI será concentrada geograficamente em Portugal, na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados em outras regiões de Portugal, 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 comércio e serviços, com o objectivo de arrendar 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 cedência de utilização ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis, o Fundo vá investir: (i) predominantemente em imóveis destinados a comércio; (ii) de forma mais residual em imóveis destinados a serviços.

A SICAFI tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos seus accionistas. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados da SICAFI que excedam as necessidades previsíveis de

reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria da SICAFI, 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 da SICAFI, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

No final do exercício de 2020 a totalidade do capital da SICAFI era detida por um accionista.

2 – A carteira do OIC

A carteira da SICAFI é constituída por 20 imóveis/fracções, com pesos relativos que variam entre os 0.13% e os 16.43% do património imobiliário do OIC.

As “Construções Acabadas Arrendadas” representam 79.41% do valor da carteira dos imóveis, os “Direitos de Superfície” 13.63%, os “Outros Projectos de Construção” 6.15% e as “Construções Acabadas Não Arrendadas” 0.80%.

Em 31 de Dezembro de 2020 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 33.690.977,00 €, sendo o seu custo contabilístico de 30.251.100,96 €.

3 – Actividade desenvolvida

Continuidade do projecto relativo ao imóvel sito na Av. 25 de Abril na Póvoa do Varzim, o qual engloba a construção de um conjunto edificado destinado a comércio e serviços, com uma área bruta de construção de 4.943 m², num total de três pisos, com um piso abaixo do solo destinado a estacionamento. O

edifício será composto por dois volumes, em que um terá a valência de oficina (expansão da actual oficina da BMCar, existindo já promessa de arrendamento a esta entidade da área ampliada) e o outro destina-se a comércio e serviços. No termo do exercício de 2020, a obra em curso apresentava uma percentagem de acabamento de cerca de 15%.

Desenvolvimento do processo de loteamento que visa a alteração ao alvará de loteamento n.º 22/1992, referente aos prédios urbanos sitos na Estrada de Mem Martins, em Sintra, sobre uma área total de terreno de 38.162 m², com edificações pré-existentes, arrendadas, com uma ABC de 8.760 m². Em 2020 foram iniciadas as obras de urbanização subjacentes às cedências para o domínio público. A alteração ao loteamento pretende otimizar a capacidade construtiva já autorizada para a implantação de uma superfície comercial, a par da expansão da área de construção destinada a indústria, armazenagem e escritórios.

Conclusão do processo de licenciamento relativo ao terreno sito em Odivelas, para a construção de uma superfície comercial de distribuição alimentar com 4.222 m² e 109 lugares de estacionamento, com um piso acima do solo e outro abaixo da cota da soleira. A operação urbanística contempla ainda a implantação de um posto de abastecimento de combustíveis relativamente ao qual existe um direito de superfície estabelecido.

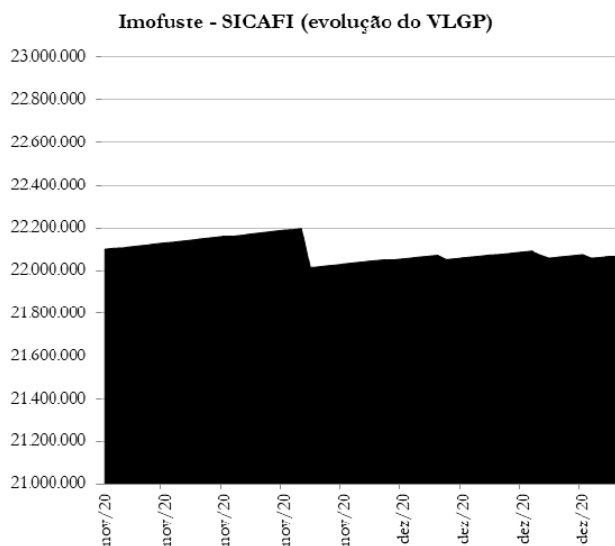
No período de 1 de Novembro a 31 de Dezembro de 2020 a SICAFI promoveu um conjunto benfeitorias, em 5 imóveis, com especial incidência no imóvel “Estrada de Mem Martins 7 Sintra U9545”, no montante global de 272.342,73 €.



A SICAFI iniciou a prospeção de novas oportunidades de investimento, nomeadamente de terrenos para edificação de imóveis destinados a comércio, serviços e postos de combustível.

4 – A performance do OIC

A SICAFI iniciou a actividade em 1 de Novembro de 2020, com as 3.240.000 (três milhões duzentas e quarenta mil) acções a serem subscritas ao valor unitário de 5,00 € (cinco euros). O corrente exercício encerrou com a cotação da acção a fixar-se nos 6,8114 €, o que representa uma valorização de 11,76% face à cotação de 6,0944 € em 31/10/2021. No final do exercício de 2020 o Valor Líquido Global do Património (VLGP) ascendia a 22.068.991,06 €, o Passivo a 17.210.166,39 € e o Activo Líquido a 39.279.157,45 €.



O total de proveitos gerados pela SICAFI no período de 1 de Novembro a 31 de Dezembro de 2020, no valor de 3.456.184,54 €, apresenta a seguinte estrutura:

- a) 90.55% resultam de Ganhos em Activos Imobiliários;
- b) 9.45% decorrem de Rendimentos de Activos Imobiliários.

O total dos custos da SICAFI, no período de 1 de Novembro a 31 de Dezembro de 2020, no montante de 1.133.194,69 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- a) 86.18% resultam do reconhecimento de Perdas em Activos Imobiliários;
- b) 5.40% correspondem a Fornecimentos e Serviços Externos;
- c) 4.36% decorrem de Juros de Financiamentos;
- d) 2.12% decorrem de Encargos com Comissões;
- e) 1.09% correspondem a provisões para encargos;
- f) 0.86% resultam de encargos com Impostos.

5

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.

A SICAFI apenas foi constituída em 01/11/2020 no entanto herdou duas moratórias negociadas com dois

inquilinos, cujos saldos em dívida, em 31/12/2020, ascendiam a: 63.365,14 € a ser pagos em 9 prestações mensais de igual valor; 63.856,04 € a ser pagos em 7 prestações mensais de igual valor. Para o exercício de 2021, tendo por referência a carteira de imóveis e os inquilinos a 31/12/2020, não projectamos qualquer impacto directo da pandemia sobre as rendas, já sobre o impacto da pandemia sobre valor dos imóveis consideramos ser impossível apresentar uma quantificação dos respectivos efeitos.

A Sociedade Gestora tem implementado um conjunto de medidas para garantir a continuidade das operações, e considera que, tendo em conta a informação disponível à data, o desempenho operacional e financeiro do OIC não será afetado de forma a colocar em causa o pressuposto de continuidade utilizado na preparação das demonstrações financeiras do OIC a 31 de Dezembro de 2020.

Porto, 15 de Março 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

Imofuste – SICAFI, S.A.

Balanço

De 1 de Novembro a 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
	Activos imobiliários						Capital do fundo			
31	Terrenos					61	Unidades de participação	16.200.000		
32	Construções	26.644.485	3.189.096	735.105	29.098.476	62	Variações patrimoniais	825.303		
33	Direitos	3.606.616	985.885		4.592.501	64	Resultados transitados	2.720.698		
34	Adiantamentos compra imóveis					65	Resultados distribuídos			
35	Outros activos					66	Resultado líquido período	2.322.990		
	Total	30.251.101	4.174.981	735.105	33.690.977		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	22.068.991	0	
	Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões			
	Obrigações					47	Ajustamentos dívidas a receber			
211+2171	Títulos dívida pública					48	Provisões acumuladas	12.300		
212+2172	Outros fundos públ. equiparados						Total	12.300	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	17.341		
	Contas de terceiros					424+ ... + 429	Outras contas de credores	210.265		
411	Devedores por crédito vencido					431	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)			
412	Devedores por rendas vencidas	35.900			35.900	432	Empréstimos não titulados	13.858.368		
419	Outras contas de devedores	2.923.254			2.923.254	44	Adiantamentos por venda de imóveis	22.000		
	Total	2.959.154	0	0	2.959.154		Total	14.107.974	0	
	Disponibilidades						Acréscimos e diferimentos			
11	Caixa					53	Acréscimos de Custos	61.052		
12	Depósitos à ordem	2.629.026			2.629.026	56	Recitas com Provento Diferido	3.028.841		
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	3.089.893	0	
	Total	2.629.026	0	0	2.629.026		TOTAL DO PASSIVO	17.210.166	0	
	Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimo de proveitos									
52	Despesas com custo diferido	0								
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	0	0	0	0					
	TOTAL DO ACTIVO	35.839.281	4.174.981	735.105	39.279.157		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	39.279.157	0	

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mn - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Imofuste – SICAFI, S.A.

Demonstração dos Resultados
por Natureza

De 1 de Novembro a 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	49.379		812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais	49.379	0	811+818	Outros, de Operações Correntes		
				819	De Operações Extrapatrimoniais	0	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	24.005		828	De Operações Extrapatrimoniais		
729	De Operações Extrapatrimoniais	24.005	0	829		0	0
	Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Da Carteira de Títulos e Participações		
733	Em Activos Imobiliários	976.575		833	Em Activos Imobiliários	3.129.603	
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais	976.575	0	839	Em Operações Extrapatrimoniais	3.129.603	0
	Impostos				Reversões de ajustamentos e de provisões		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indirectos	9.704		852	De Provisões para Encargos		
7418+7428	Outros impostos	9.704	0			0	0
	Provisões do exercício			86	Rendimentos de activos imobiliários	326.581	
751	Ajustamentos de dívidas a receber				Outros proveitos e ganhos correntes		
752	Provisões para Encargos	12.300	0	87			
		12.300			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3.456.185	0
76	Fornecimentos e serviços externos	61.231			PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	Outros custos e perdas correntes			881	Recuperação de Incobráveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.133.195	0	882	Ganhos Extraordinárias		
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores		
781	Valores Incobráveis			884..888	Outras Ganhos Eventuais		
782	Perdas Extraordinárias				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0	0
783	Perdas de exercícios Anteriores				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
784 ...788	Outras Perdas Eventuais	0	0		TOTAL	3.456.185	0
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0	0				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	2.322.990	0				
	TOTAL	3.456.185	0				

Imofuste – SICAFI, S.A.

Demonstração dos Fluxos Monetários

de 1 de Novembro a 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		
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	0			
...		0		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	6.000			
Rendimentos de activos imobiliários	332.738			
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	15.800	354.538		0
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	0			
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	53.285			
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Encargos com escrituras	0			
Encargos com primeira avaliação	0			
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	218.158	271.443		0
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		83.095		0

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	41.131			
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		41.131		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		-41.131		0

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 vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0			
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	300.000	300.000		0
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	5.000			
Comissão de depósito	0			
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	3.202			
...				
Outros pagamentos correntes	204.855	213.057		0
Fluxo das operações de gestão corrente		86.943		0

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)		128.908		0
Disponibilidades no início do período (B)		2.500.119		
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		2.629.026		0

Imofuste – SICAFI, S.A.

Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados de 1 de Novembro a 31 de
Dezembro de 2020

(Conforme o Regulamento CMVM N.º02/2005)

1 – Introdução

A “Imofuste – SICAFI, S.A.”, doravante denominado de OIC ou SICAFI, é um organismo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, sob a forma societária, de distribuição parcial de rendimentos, sob a forma de sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com a natureza heterogerida. A constituição da SICAFI resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada “Imofuste – Sociedade Imobiliária, S.A.”, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura accionista.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIACFI, o OIC foi constituído em 1 de Novembro de 2020 e tem a duração de 20 anos, prorrogável por 5, 10 ou 20 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)
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim	1.722.333,50	1.722.333,50	0,00
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U8252	350.616,00	350.616,00	0,00
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J	301.656,50	301.656,50	0,00
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção L	158.574,50	158.574,50	0,00
Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra	3.005.067,00	3.005.067,00	0,00
Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães	3.579.960,00	3.579.960,00	0,00
Rua da Telheira 198 V. N. Gaia	2.847.945,50	2.847.945,50	0,00
Travessa do Sete 192 Vila do Conde	5.026.152,50	5.026.152,50	0,00
Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela	4.786.580,00	4.786.580,00	0,00
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U9545	5.535.689,50	5.535.689,50	0,00
Rua Santo André 198 Lote 4/M1 Adáufe	1.347.660,00	1.347.660,00	0,00
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção E	165.035,00	165.035,00	0,00
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção A	177.730,00	177.730,00	0,00
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção C	42.738,50	42.738,50	0,00
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção D	50.737,50	50.737,50	0,00
Casal da Carochia Lote 7 Odivelas	2.672.034,00	2.672.034,00	0,00
Z I Abrunheira U7803	1.920.467,00	1.920.467,00	0,00
TOTAL	33.690.977,00	33.690.977,00	0,00

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no período de 2020 mais-valias líquidas potenciais no montante de 2.153.028,54 €. Todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efetuadas pelos dois peritos avaliadores, avaliações que estão reportadas a 1 de Novembro de 2020. As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo, não obstante a Sociedade Gestora ter cumprido com o n.º 2 do art. 94.º e 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (RGOIC), a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário. Estes factores poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

Nota 2

Quanto ao número de acções emitidas, resgatadas e em circulação e quanto ao Valor Líquido Global da SICAFI e da acção 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	16.200.000,00						16.200.000,00
Dif. em subscrições/resgates	825.302,83						825.302,83
Resultado distribuído							
Resultado acumulado	2.720.698,38						2.720.698,38
Ajustamentos em imóveis							
Resultado período						2.322.989,85	2.322.989,85
Soma	19.476.001,21					2.322.989,85	22.068.991,06
Nº acções	3.240.000						3.240.000
Valor acção	6,0944						6,8114

A SICAFI não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- acções 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	P á í s	Muni cípio
1.3. Outros Projectos de Construção	13.487		1.600.410,40		1.930.232,00		2.215.667,00	2.072.949,50		
Comércio	4.000		346.945,55		326.232,00		375.000,00	350.616,00		
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U8252	4.000	01/11/2020	346.945,55	01/11/2020	326.232,00	01/11/2020	375.000,00	350.616,00	P	STR
Serviços	9.487		1.253.464,85		1.604.000,00		1.840.667,00	1.722.333,50		
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim	9.487	01/11/2020	1.253.464,85	01/11/2020	1.604.000,00	01/11/2020	1.840.667,00	1.722.333,50	P	PVZ

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	P a í s	Muni cípio
1.4. Construções Acabadas	43.583		25.044.074,88		25.755.105,00		28.295.948,00	27.025.526,50		
1.4.1. Arrendadas	43.346		24.783.029,70		25.492.645,00		28.015.996,00	26.754.320,50		
Habitação	149		145.512,44		154.070,00		176.000,00	165.035,00		
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção E	149	01/11/2020	145.512,44	01/11/2020	154.070,00	01/11/2020	176.000,00	165.035,00	P	GMR
Comércio	14.233		11.218.006,74		11.140.000,00		11.603.214,00	11.371.607,00		
Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra	3.881	01/11/2020	3.266.402,72	01/11/2020	2.984.000,00	01/11/2020	3.026.134,00	3.005.067,00	P	MAT
Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães	5.627	01/11/2020	2.797.546,77	01/11/2020	3.445.000,00	01/11/2020	3.714.920,00	3.579.960,00	P	GMR
Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela	4.725	01/11/2020	5.154.057,25	01/11/2020	4.711.000,00	01/11/2020	4.862.160,00	4.786.580,00	P	IRS
Serviços	3.583		3.215.332,57		3.219.891,00		3.396.462,00	3.308.176,50		
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J	119	01/11/2020	303.398,40	01/11/2020	285.000,00	01/11/2020	318.313,00	301.656,50	P	MAT
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção L	91	01/11/2020	233.933,45	01/11/2020	153.000,00	01/11/2020	164.149,00	158.574,50	P	MAT
Rua da Telheira 198 V. N. Gaia	3.373	01/11/2020	2.678.000,72	01/11/2020	2.781.891,00	01/11/2020	2.914.000,00	2.847.945,50	P	VNG
Outros	23.581		10.210.161,33		10.978.684,00		12.840.320,00	11.909.502,00		
Travessa do Sete 192 Vila do Conde	15.262	01/11/2020	5.045.740,28	01/11/2020	4.599.305,00	01/11/2020	5.453.000,00	5.026.152,50	P	VCD
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U9545	8.760	01/11/2020	4.396.405,71	01/11/2020	5.141.379,00	01/11/2020	5.930.000,00	5.535.689,50	P	STR
Rua Santo André 198 Lote 4/M1 Adaúfe	1.359	01/11/2020	768.015,34	01/11/2020	1.238.000,00	01/11/2020	1.457.320,00	1.347.660,00	P	BRG
1.4.2. Não arrendadas	237		255.061,80		262.460,00		279.952,00	271.206,00		
Comércio	142		151.982,21		176.460,00		179.000,00	177.730,00		
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção A	142	01/11/2020	151.982,21	01/11/2020	176.460,00	01/11/2020	179.000,00	177.730,00	P	GMR
Serviços	95		103.079,59		86.000,00		100.952,00	93.476,00		
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção C	43	01/11/2020	46.801,80	01/11/2020	39.000,00	01/11/2020	46.477,00	42.738,50	P	GMR
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção D	52	01/11/2020	56.277,79	01/11/2020	47.000,00	01/11/2020	54.475,00	50.737,50	P	GMR

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
1.5.Direitos de Superfície	16.423		3.606.615,68		4.351.000,00		4.834.002,00	4.592.501,00		
Casal da Carochia Lote 7 Odivelas	8.517	01/11/2020	1.887.518,19	01/11/2020	2.513.000,00	01/11/2020	2.831.068,00	2.672.034,00	P	ODV
Z I Abrunheira U7803	7.906	01/11/2020	1.719.097,49	01/11/2020	1.838.000,00	01/11/2020	2.002.934,00	1.920.467,00	P	STR

STR – Sintra; PVZ – Póvoa de Varzim; GMR – Guimarães; MAT – Matosinhos; LRS – Loures; VNG – Vila Nova de Gaia; VCD – Vila do Conde; BRG – Braga; ODV - Odivelas

7 - Liquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista		EUR	2.629.026,04				0,00	2.629.026,04
7.1.1. Numerário								
7.1.2. DO's	3	EUR	2.629.026,04				0,00	2.629.026,04
Banco BPI 0,00%	1	EUR	331.582,53				0,00	331.582,53
Bankinter 0,00%	1	EUR	748.170,71				0,00	748.170,71
Banco Santander 0,00%	1	EUR	1.549.272,80				0,00	1.549.272,80
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	7	EUR	13.858.368,02				8.248,26	13.866.616,28
BPI (MLP) 1,88% 20170508 20270708	1	EUR	1.073.083,47				1.345,67	1.074.429,14
BPI (MLP) 1,30% 20190826 20320826	1	EUR	3.299.474,00				716,26	3.300.190,26
Santander (Leasing) 2,0695% 20161007 20310901	1	EUR	1.679.465,44				2.993,05	1.682.458,49
Santander (MLP) 2,73% 20180222 20321022	1	EUR	2.546.428,60				1.931,00	2.548.359,60
Santander (MLP) 2,10% 20180928 20320928	1	EUR	1.595.454,60				372,28	1.595.826,88
Santander (MLP) 1,25% 20200626 20320626	1	EUR	3.364.461,91				702,50	3.365.164,41
Bankinter (MLP) 1,50% 20201217 20301217	1	EUR	300.000,00				187,50	300.187,50
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						2.959.154,41
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						35.900,00
9.1.5 Outros		EUR						2.923.254,41
9.2. - Valores passivos		EUR						3.343.550,11
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis		EUR						22.000,00
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						350,00
9.2.5 Rendas adiantadas		EUR						140.899,77
9.2.6 Outros		EUR						3.180.300,34

No que se refere ao inventário dos activos da SICAFI e relativamente à “D - Informação relativa às acções” temos:

	Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras
Em circulação	3.240.000,00	3.240.000,00			
Emitidas no período	0,00	0,00			
Resgatadas no período	0,00	0,00			

Nota 4 e 5

Em 31/12/2020 a SICAFI não detinha títulos em carteira.

Nota 6

- 1) O valor líquido global da SICAFI 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 acção é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Organismo de Investimento Coletivo pelo número de acções em circulação. O valor líquido global do Organismo de Investimento Coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram a SICAFI, 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 activos que integram o património do Organismo de Investimento Coletivo.
- 4) Na valorização dos activos da SICAFI são adoptados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis da SICAFI são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel da SICAFI 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 da SICAFI 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 da SICAFI 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 pela SICAFI 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 justificarem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património da SICAFI, 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 da SICAFI pode ser decomposta da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	2.500.118,52	1.154.537,79	1.025.630,27	2.629.026,04
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	2.500.118,52	1.154.537,79	1.025.630,27	2.629.026,04

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
Caterplus - Comer. e Distr. Prod. Consumo, Lda.		62.365,14	62.365,14
CNext Markplace PT, Unipessoal Lda.	35.900,00		35.900,00
Civiparts – Comér. de Peças e Equipamento, S.A.		63.856,04	63.856,04
Loen Energy Lounge, S.A. (1)		2.697.208,00	2.697.208,00
Maria Teresa Pereira Lima		38.500,00	38.500,00
Celeste Vidal Lopes		57.600,00	57.600,00
Condomínio D. Afonso Henriques		3.028,03	3.028,03
Fundo Reserva Loja Matosinhos		697,20	697,20
Total	35.900,00	2.923.254,41	2.959.154,41

(1) O montante de 2.697.208 € referente à entidade Loen Energy Lounge, S.A., à data de 31 de Dezembro de 2020, representa o valor remanescente a pagar por esta entidade, em prestações mensais constantes e sucessivas, relativamente ao preço de transação de dois direitos de superfície, distribuído da seguinte forma: 534.040 € (169 prestações) relativos ao imóvel “Casal da Carochia Lote 7 Odivelas”; 2.163.163 € (216 prestações) relativo ao imóvel “Z I Abrunheira U7803”.

Nota 9

Tendo a SICAFI iniciado a sua actividade em 1 de Novembro de 2020 não se coloca a questão da não 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 pela própria SICAFI:

Empréstimos não titulados	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
43221301 BPI (MLP) 1,88% 20170508 20270708	1.073.083,47	Hipoteca	Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães
43221302 BPI (MLP) 1,30% 20190826 20320826	3.299.474,00	Hipoteca	Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela
43221601 Santander (Leasing) 2,0695% 20161007 20310901	1.679.465,44	Hipoteca	Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra
43221602 Santander (MLP) 2,73% 20180222 20321022	2.546.428,60	Hipoteca	Travessa do Sete 192 Vila do Conde
43221603 Santander (MLP) 2,10% 20180928 20320928	1.595.454,60	Hipoteca	Rua da Telheira 198 V. N. Gaia
43221604 Santander (MLP) 1,25% 20200626 20320626	3.364.461,91	Hipoteca	Estrada de Mem Martins 7 Sintra U9545 Estrada de Mem Martins 7 Sintra U8252
43221501 Bankinter (MLP) 1,50% 20201217 20301217	300.000,00	Hipoteca	Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção L
Total	13.858.368,02		

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	74.262,53	61.962,53	12.300,00

Nota 12

No período de 01/11/2020 a 31/12/2020 procedeu-se à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SICAFI, de acordo com o seguinte quadro:

Tipo rendimento	Base incidência	Taxa	Valor
Rendimentos empresariais e profissionais	243,90	25,00%	60,98
Total	243,90		60,98

Nos termos do Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro:

- O valor apurado para o prejuízo fiscal do período de 1 de Novembro a 31 de Dezembro de 2020 foi de 57.537,25 €.
- Em 31/12/2020 a SICAFI 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 (1)	1.073.225,00	1.073.225,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda – Imóveis (2)	145.000,00	145.000,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	0,00	0,00
Valores cedidos em garantia (3)	17.310.113,09	17.610.113,09
Outras	0,00	0,00
Total	18.528.338,09	18.828.338,09

Observações:

- CPCV relativo à aquisição de um artigo rústico (R1063) com o preço de 1.073.225,00 €.
- CPCV relativo à alienação de um imóvel (construção acabada arrendada em Guimarães) no valor de 145.000,000 €.
- Os valores cedidos em garantia correspondem a: 2 hipotecas a favor do Banco BPI no âmbito de 2 financiamentos (1.630.000,00 €, 3.600.000,00 €); 3 hipotecas a favor do Banco Santander no âmbito de 3 financiamentos (3.100.000,00 €, 1.800.000,00 €, 3.500.000,00 €); 1 leasing junto do Banco Santander (3.219.000,00 €); 1 hipoteca junto do Bankinter no âmbito de 1 financiamento (300.000,00 €); 1 garantia de obras de urbanização (392.488,09 €) a favor do Município de Sintra; 1 garantia de infraestruturas de loteamento (68.625,00 €) a favor do Município de Viana do Castelo.

Nota 14

O montante total de remunerações pagas pela “Atlantic – SGOIC, S.A.” aos seus colaboradores, no exercício de 2020, ascendeu a 178.000,00 €, deste montante 130.000,00 € foram pagas ao órgão de gestão e 48.000 € foram pagas aos empregados. Foram ainda suportados encargos sociais obrigatórios no montante de 42.275,28 € e outros custos com pessoal no montante de 1.244,22 €. No decurso do exercício não foram pagas quaisquer remunerações variáveis.

Para além dos membros do Conselho de Administração não existem colaboradores da Sociedade Gestora cuja actividade tenha um impacto significativo no perfil de risco do OIC.

O número médio de colaboradores da Sociedade Gestora no exercício de 2020 foi de 6.

Nota 15

A) O saldo da rubrica “Comissões e Outros Encargos a Pagar”, em 31/12/2020, decompõe-se da seguinte forma:

Rubrica	Valor
Sociedade Gestora	14.282,52
Banco Depositário	1.911,29
Autoridades de Supervisão	1.146,71
Comissões e Outros Encargos a Pagar	17.340,52

B) O saldo da rubrica “Outras Contas de Credores”, em 31/12/2020, decompõe-se da seguinte forma:

Rubrica	Valor
Estado e Outros Entes Públicos	192.078,52
Credores p/Fornecimentos Serviços Externos	17.836,55
Outros Credores	350,00
Outras Contas de Credores	210.265,07

C) O saldo da rubrica “Acréscimo de Custos”, em 31/12/2020, decompõe-se da seguinte forma:

Rubrica	Valor
Juros de Empréstimos	8.248,26
Outros Custos a Pagar	52.803,72
Acréscimo de Custos	61.051,98

D) O saldo da rubrica “Receitas com Proveito Diferido”, em 31/12/2020, decompõe-se da seguinte forma:

Rubrica	Valor
Rendas Adiantadas	140.899,77
Direitos de Superfície	2.887.941,03
Receitas com Proveito Diferido	3.028.840,80

E) A estrutura dos “Fornecimentos e Serviços Externos”, no período de 01/11/2020 a 31/12/2020, apresenta a seguinte composição:

Rubrica	Valor
Electricidade	43,04
Telecomunicações	14,45
Conservação	1.262,50
Reparações	14.471,72
Avaliações	41.670,00
Outros	23.769,60
Fornecimento e Serviços Externos	61.231,31

F) Os encargos com “Comissões e Taxas”, no período de 01/11/2020 a 31/12/2020, desagregam-se da seguinte forma:

Rubrica	Valor
Comissão de Gestão	18.733,19
Comissão de Depósito	1.837,78
Taxa de Supervisão	1.146,71
Outras Comissões	2.287,50
Comissões e Taxas	24.005,18

G) Os “Rendimentos de Activos Imobiliários”, no período de 01/11/2020 a 31/12/2020, apresentam a seguinte composição:

Rubrica	Valor
Rendas	300.170,82
Direitos de superfície	26.410,42
Rendimentos de Activos Imobiliários	326.581,24

Nota 16

A SICAFI apenas foi constituída em 01/11/2020 no entanto herdou duas moratórias negociadas com dois inquilinos, cujos saldos em dívida, em 31/12/2020, ascendiam a: 63.365,14 € a ser pagos em 9 prestações mensais de igual valor; 63.856,04 € a ser pagos em 7 prestações mensais de igual valor.

Para o exercício de 2021, tendo por referência a carteira de imóveis e os inquilinos a 31/12/2020, não projectamos qualquer impacto directo da pandemia sobre as rendas, já sobre o impacto da pandemia sobre valor dos imóveis consideramos ser impossível apresentar uma quantificação dos respectivos efeitos.

A Sociedade Gestora tem implementado um conjunto de medidas para garantir a continuidade das operações, e considera que, tendo em conta a informação disponível à data, o desempenho operacional e financeiro do OIC não será afetado de forma a colocar em causa o pressuposto de continuidade utilizado na preparação das demonstrações financeiras do OIC a 31 de Dezembro de 2020.

Imofuste – SICAFI, S.A.
Relatório anual de auditoria
2020

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imofuste – SICAFI, S.A. (“o OIC”), gerido pela Atlantic - SGOIC, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 39.279.157 euros e um total de capital do fundo de 22.068.991 euros, incluindo um resultado líquido de 2.322.990 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de dois meses findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem o resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Imofuste – SICAFI, S.A., gerido pela Atlantic - SGOIC, S.A., em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de dois meses findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme referido no Relatório de Gestão e na nota 16 do Anexo às demonstrações financeiras, a Entidade Gestora do OIC tem acompanhado os desenvolvimentos decorrentes da pandemia COVID-19, tendo para tal implementado um conjunto de medidas para garantir a continuidade das operações. Apesar de ser expectável que as medidas de contenção à propagação da pandemia possam ter efeitos sobre a atividade futura do OIC, o órgão de gestão da Entidade Gestora considera que, face à informação disponível à data, o desempenho operacional e financeiro do OIC não será afetado de forma a colocar em causa o pressuposto de continuidade utilizado na preparação das demonstrações financeiras do OIC com referência a 31 de dezembro de 2020.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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 período de dois meses findo em 31 de dezembro de 2020. 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.

A matéria relevante a incluir neste relatório está relacionada com a valorização da carteira de ativos imobiliários:

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material
<p>Conforme referido na Nota 6 do Anexo às demonstrações financeiras, o OIC regista ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis em função do valor médio de duas avaliações apresentadas por peritos avaliadores para que a valorização dos imóveis traduza esse valor médio das avaliações. Nos termos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), os imóveis devem ser avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor. Os imóveis que integram a carteira do OIC em 31 de dezembro de 2020 ascendem a 33.690.977 euros, representando cerca de 85,8% do total do ativo.</p> <p>As avaliações são efetuadas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários com recurso a métodos de avaliação que envolvem um elevado nível de julgamento, recorrendo a diferentes pressupostos e metodologias.</p> <p>A nota 6 do Anexo às demonstrações financeiras apresenta informação relativa ao valor determinado pelos peritos avaliadores dos imóveis em carteira, os quais cumprem o disposto na legislação vigente. A recuperabilidade do valor pelo qual os ativos imobiliários se encontram registados nas demonstrações financeiras encontra-se dependente dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor.</p>	<p>Realizámos procedimentos de auditoria relacionados com o risco identificado de valorização da carteira de ativos imobiliários, dos quais destacamos:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Levantamento dos controlos internos existentes por parte da Sociedade Gestora relacionados com o controlo da carteira de imóveis; ii. Análise das variações ocorridas em cada imóvel da carteira no período em análise; iii. Análise dos rendimentos e gastos associados aos imóveis; iv. Análise dos relatórios de avaliação elaborados por peritos independentes com vista a verificar os métodos de avaliação e os pressupostos utilizados, tendo por base os contratos existentes; v. Análise da aplicação das “regras e periodicidade da avaliação e valorização de imóveis”, “pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis” previstas no RGOIC; e vi. Verificação da adequação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras

O apuramento do justo valor dos ativos imobiliários, decorrente da evolução dos efeitos da pandemia COVID 19, poderá no futuro vir a registar impactos relevantes, os quais, na presente data, não são passíveis de estimativa com a necessária fiabilidade.

Desta forma, esta matéria foi considerada como matéria relevante, face à materialidade dos valores envolvidos e pelo facto de as avaliações efetuadas conterem um conjunto de pressupostos cuja concretização está dependente de fatores externos ao OIC, representando uma matéria de julgamento significativo.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora 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 Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- 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 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 a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as 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 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;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, 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, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de 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, 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;
- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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 acordo 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 nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 29 de outubro de 2020 para um período compreendido entre 2020 e 2023.
- O órgão de gestão da entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. 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 em 15 de março de 2021.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 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.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC quaisquer outros serviços.

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 dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no 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 art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de 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, 15 de março de 2021



HORWATH & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
Representada por João Miguel Neiva de Oliveira Coelho Pires (ROC 1603)