

Imofuste – SICAFI, S.A.

2021

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

Imofuste – SICAFI, S.A.
Relatório de Gestão
2021

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 2021 a totalidade do capital da SICAFI era detida por um accionista.

2 – A carteira do OIC

A carteira da SICAFI é constituída por 19 imóveis/fracções, com pesos relativos que variam entre os 0.11% e os 14.59% do património imobiliário do OIC.

As “Construções Acabadas Arrendadas” representam 74.591% do valor da carteira dos imóveis, os “Direitos de Superfície” 16.48%, os “Outros Projectos de Construção” 8.24% e as “Construções Acabadas Não Arrendadas” 0.69%.

Em 31 de Dezembro de 2021 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 39.481.056,00 €, sendo o seu custo contabilístico de 36.740.756,99 €.

3 – Actividade desenvolvida

Prossecução do projecto relativo ao imóvel “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 é composto por dois volumes, sendo um destinado à expansão da oficina da "Beyond Motors Car" e zonas administrativas e sociais de apoio, com promessa de arrendamento da área ampliada a esta entidade, o qual se encontra já concluído, e outro destinado a comércio e serviços, com estacionamento em cave, e dois pisos acima da cota da soleira, cuja estrutura se encontra concluída, e encontrando-se pendente a finalização de parte dos acabamentos interiores, a executar em função do “fit-out” que venha a ser pretendido por futuros arrendatários. No final do ano, a obra relativa à oficina e arranjos exteriores estava concluída e a obra relativa ao edifício de comércio e serviços apresentava um grau de acabamento de cerca de 33%.

No âmbito do processo que visa a alteração ao alvará de loteamento nº 22/1992 foi realizada a anexação e unificação dos prédios urbanos sitos na Estrada de Mem Martins, em Sintra, com uma área total de terreno de 34.602 m² após cedências ao domínio público. As obras de urbanização relativas a arruamentos, passeios, estacionamento público e espaços verdes foram concluídas em 2021. 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. As edificações existentes, afectas a armazéns e actividade industrial, permaneceram arrendadas em 2021, no âmbito dos contratos de arrendamento anteriormente em vigor.

No decurso de 2021, no âmbito da operação urbanística desenvolvida para o terreno sito em

Odivelas, foi promovida e concluída a construção de uma superfície comercial do ramo da distribuição alimentar, com promessa de arrendamento firmada, constituída por um edifício com 2 pisos, com uma área comercial de 2.189 m² ao nível do rés-do-chão e 2.016 m² em cave afectos a 61 lugares de estacionamento, dispondo ainda de 47 estacionamentos externos. A operação urbanística contempla ainda a implantação de um posto de abastecimento de combustíveis com loja de conveniência e 7 estacionamentos externos, concluído e em funcionamento, sobre o qual existe um direito de superfície estabelecido. A operação encontra-se licenciada ao abrigo do Alvará de Autorização de Utilização e Licença de Exploração N^o eALV_UT/2021/242, emitido pela Câmara Municipal de Odivelas em 29/11/2021.

Relativamente ao imóvel “Z I Abrunheira U7803” existe um contrato de direito de superfície a favor da "Loen Energy" com início em 19/06/2020 e termo em 18/06/2040. O contrato incide sobre uma parcela de terreno com 6.751 m², onde se vai explorar um posto de abastecimento de combustível sob a insígnia "BP" com lavagens automáticas e loja de apoio. As obras e respectivo licenciamento vão estar concluídas no final do primeiro trimestre de 2022.

Ao longo do exercício de 2021 a SICAFI promoveu um conjunto obras e benfeitorias, em 3 imóveis, no valor global de 3.668.049,15 € (com IVA incluído) repartidos da seguinte forma: 2.062.512,71 € no “Casal da Carochia Lote 7 Odivelas”; 1.172.190,22 € na “Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim”;

433.346,22 € na “Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817”.

Em Março procedeu-se à alienação do imóvel denominado “Rua Santo António 153 Guimarães Fracção E” pelo preço de 145.000,00 €. Este imóvel era um activo não estratégico (afecto a habitação).

Em Junho procedeu-se à aquisição do imóvel denominado “Rua 20 de Junho Leiria” pelo preço de 2.144.525,25 €. O imóvel encontra-se arrendado ao "Pingo Doce" desde 30/05/2008, a "break clause" é em 24/06/2029 e tem o seu termo em 24/06/2029, o contrato pode ser renovado pelo prazo de 15 anos.

Em Agosto prometeu-se vender os imóveis “Rua Santo António 153 Guimarães Fracção C” e “Rua Santo António 153 Guimarães Fracção D” pelo preço de 50.000,00 € e 65.000,00€, respectivamente. Estes imóveis constituíam activos não estratégicos (afectos a serviços).

Para financiar a estratégia de expansão da actividade a SICAFI contraiu dois novos financiamentos de MLP. Em Abril financiou-se junto do “Bankinter” em 1.000.000,00 €, com vencimento em 17/07/2032, à taxa fixa de 1.40%. Em Maio financiou-se junto de “ABanca” em 2.114.000,00 €, com vencimento em 30/05/2029, à taxa de 2.50%.

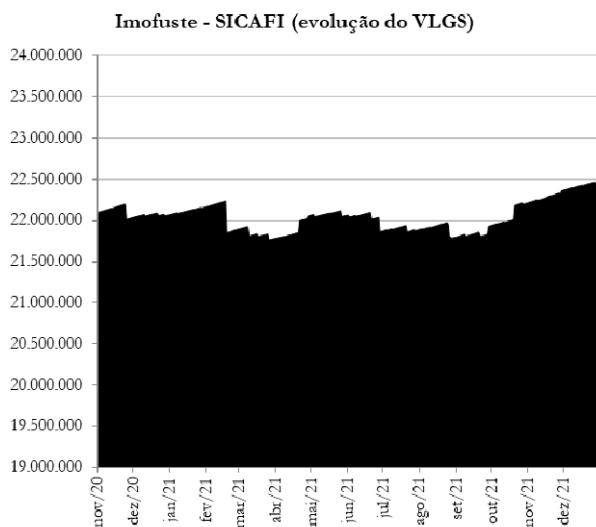
A SICAFI desenvolveu activamente a prospecção de oportunidades de investimento, nomeadamente de terrenos para edificação de imóveis destinados a comércio, serviços e postos de abastecimento de combustível.



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 exercício de 2021 encerrou com a cotação da acção a fixar-se nos 6,9343 €. Ao longo do exercício 2021 a SICAFI acumulou uma valorização (TIR) de 1.80%.



No final do exercício de 2021 o Valor Líquido Global do Património (VLGP) ascendia a 22.467.103,97 €, o Passivo a 19.889.172,94 € e o Activo Líquido a 42.356.276,91 €.

O total de proveitos gerados pela SICAFI no exercício de 2021, no valor de 2.925.648,34 €, apresenta a seguinte estrutura:

- 71.90% decorrem de Rendimentos de Activos Imobiliários;
- 27.68% resultam de Ganhos em Activos Imobiliários;
- 0.42% tiveram origem na Reversão de Provisões.

O total dos custos da SICAFI, no exercício de 2021, no montante de 2.527.535,43 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- 59.74% resultam do reconhecimento de Perdas em Activos Imobiliários;
- 12.33% resultam do reconhecimento de Perdas em Activos Imobiliários
- 10.54% decorrem de Juros de Financiamentos;
- 8.91% decorrem de Encargos com Comissões;
- 4.13% correspondem a Fornecimentos e Serviços Externos;
- 3.37% tiveram origem em encargos com Impostos;
- 0.56% resultam de Outras Perdas Eventuais;
- 0.28% correspondem a Provisões para Encargos;
- 0.14% resultam de Outros Custos e Perdas 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.P. médio, foi de 1.030% decompondo-se conforme a tabela seguinte:

	Valor	Percentagem
Comissão Gestão Fixa	168.278,76	0,764%
Comissão Depósito	11.022,59	0,050%
Taxa Supervisão	6.877,30	0,031%
Auditoria	12.300,00	0,056%
Avaliação activo imobiliário	28.427,50	0,129%
V.L.G.P. médio	22.036.558	1,030%

5 - Pandemia

Após o ano de 2020 ter sido fortemente marcado pelo surgimento da pandemia do Covid-19, o ano de

2021 começou com sinais de recuperação da actividade económica em termos globais, ainda que o impacto da pandemia se tenha feito sentir com diferentes intensidades entre as diversas economias, persistindo contudo vários constrangimentos à actividade produtiva, incluindo a escassez de matérias-primas e de mão-de-obra, que acabariam por ter impacto na inflação.

Em termos globais, no primeiro semestre do ano, o número de pessoas infectadas mais que duplicou – de aproximadamente 84 milhões para cerca de 183 milhões – tendo os países emergentes registado um crescimento mais acentuado na disseminação do vírus, com registo do pico de casos diários no mês de Abril, já no âmbito da quarta vaga.

Na zona euro, as novas restrições à mobilidade, causadas pela nova vaga associada a uma nova variante do coronavírus e ao aumento acentuado das infecções, a par dos estrangulamentos do lado da oferta, contribuíram para revisões em baixa do crescimento do PIB e expectativas de taxas de inflação mais elevadas por períodos mais longos.

Em Portugal, onde o processo de vacinação começou mais tarde, a maior dependência económica dos sectores mais afectados pela pandemia (como o turismo), e onde os estímulos orçamentais foram menos agressivos, contribuiu para o atraso da recuperação iniciada no segundo trimestre. O ano de 2021 terá encerrado com um crescimento do PIB próximo dos 4,3%, cerca de um ponto percentual abaixo do crescimento da zona euro.

Em 2021, verificou-se uma aceleração dos preços, tendo o Índice de Preços no Consumidor evidenciado um forte movimento ascendente, registando variações homólogas de 0,6% no 1º

semestre e de 1,9% no 2º semestre, fixando-se a média anual nos 1,3%, após uma variação nula em 2020.

Na análise das contas públicas entre Janeiro e Outubro deste ano, a UTAO escreve que “até ao final de Outubro de 2021 o efeito financeiro directo conhecido das medidas de política COVID-19 na conta consolidada das Administrações Públicas ascendeu a 5.190 milhões de euros”. A expectativa é que esse valor vá até aos 5.476 milhões de euros no último trimestre do ano.

Para o conjunto dos dois anos afectados pela pandemia, as medidas relacionadas com a Covid-19 terão um impacto acumulado superior a 10 mil milhões de euros.

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas actividades económicas e à mobilidade das pessoas, no âmbito da pandemia do COVID-19, têm implicações óbvias na actividade do Fundo, 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. Com relevância, sobretudo nos projectos de promoção, tem sido o significativo alongar dos prazos para aprovação dos licenciamentos de novas construções por parte das diferentes Câmaras Municipais.

Ainda que de uma forma genérica se tenha assistido, no exercício de 2021, sobretudo no primeiro semestre, a um acumular de rendas em atraso em consequência do encerramento ao público de numerosas actividades, no segundo semestre já se verificou uma inversão desta tendência. No caso concreto do Fundo, dada a natureza dos imóveis e a

qualidade dos inquilinos não se verificou qualquer impacto nesta matéria.

Quanto ao impacto da pandemia sobre valor dos imóveis consideramos ser impossível apresentar uma quantificação dos respectivos efeitos dada a quantidade de variáveis que contribuem para a formação do valor de cada imóvel.

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 2021.

À data de conclusão deste relatório, a Sociedade Gestora encontra-se a acompanhar o desenrolar da actual situação da invasão da Ucrânia e as possíveis repercussões a nível nacional e mundial que, nesta data, não são ainda possíveis de estimar com fiabilidade. Este efeito global vai ter impacto nas atividades futuras do OIC, dependendo a sua dimensão da evolução e duração que este conflito armado venha a ter no futuro.



Porto, 25 de Março de 2022

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
em 31 de Dezembro de 2021

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2021				2020	Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2021	2020
31	Activos imobiliários						Capital do fundo			
	Terrenos					61	Unidades de participação	16.200.000	16.200.000	
32	Construções	31.066.325	2.563.182	656.087	32.973.420	29.098.476	62	Variações patrimoniais	825.303	825.303
33	Direitos	5.674.432	833.205		6.507.637	4.592.501	64	Resultados transitados	5.043.688	2.720.698
34	Adiantamentos compra imóveis						65	Resultados distribuídos		
35	Outros activos						66	Resultado líquido período	398.113	2.322.990
	Total	36.740.757	3.396.386	656.087	39.481.056	33.690.977		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	22.467.104	22.068.991
	Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões			
	Obrigações						47	Ajustamentos dívidas a receber		
211+2171	Títulos dívida pública						48	Provisões acumuladas	7.073	12.300
212+2172	Outros fundos públ. equiparados							Total	7.073	12.300
213+214+2173	Obrigações diversas									
22	Participações soc. Imobiliárias						421	Contas de terceiros		
24	Unidades de participação						422	Resgates a pagar a participantes		
26	Outros títulos						423	Rendimentos a pagar a participantes		
	Total	0	0	0	0	0	424+ ... + 429	Comissões e outros encargos a pagar	19.307	17.341
	Contas de terceiros						431	Outras contas de credores	875.426	210.265
411	Devedores por crédito vencido						432	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)		
412	Devedores por rendas vencidas	26			26	35.900	44	Empréstimos não titulados	15.704.180	13.858.368
419	Outras contas de devedores	2.730.553			2.730.553	2.923.254		Adiantamentos por venda de imóveis	30.000	22.000
	Total	2.730.579	0	0	2.730.579	2.959.154		Total	16.628.912	14.107.974
	Disponibilidades						53	Acréscimos e diferimentos		
11	Caixa						56	Acréscimos de Custos	70.237	61.052
12	Depósitos à ordem	133.125			133.125	2.629.026	58	Recitas com Provento Diferido	2.871.248	3.028.841
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso						59	Outras Acréscimos e Diferimentos	311.703	
14	Certificados de depósito							Contas Transitórias Passivas		
18	Outros meios monetários							Total	3.253.188	3.089.893
	Total	133.125	0	0	133.125	2.629.026		TOTAL DO PASSIVO	19.889.173	17.210.166
	Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimo de proveitos									
52	Despesas com custo diferido	11.516			11.516					
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	11.516	0	0	11.516	0				
	TOTAL DO ACTIVO	39.615.978	3.396.386	656.087	42.356.277	39.279.157		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	42.356.277	39.279.157

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

Imofuste – SICAFI, S.A.

Demonstração dos Resultados
por Natureza

em 31 de Dezembro de 2021

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2021	2020	Código	Designação	2021	2020
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados			
711+718	De Operações Correntes	266.308	49.379	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		266.308	49.379	819	De Operações Extrapatrimoniais		
Comissões				Rendimentos de títulos			
722	Da Carteira de Títulos e Participações				Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários	8.918		822 ... 825	De Outras Operações Correntes		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	216.176	24.005	828	De Operações Extrapatrimoniais		
729	De Operações Extrapatrimoniais			829			
		225.094	24.005				
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	1.510.014	976.575	833	Em Activos Imobiliários	809.925	3.129.603
731+738	Outras, em Operações Correntes	311.703		831+838	Outros, em Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais		
		1.821.717	976.575			809.925	3.129.603
Impostos				Reversões de ajustamentos e de provisões			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indirectos	20.909	9.704	852	De Provisões para Encargos	12.300	
7418+7428	Outros impostos	64.333				12.300	0
		85.242	9.704				
Provisões do exercício				Rendimentos de activos imobiliários			
751	Ajustamentos de dívidas a receber			86		2.103.424	326.581
752	Provisões para Encargos	7.073	12.300	87			
		7.073	12.300				
Fornecimentos e serviços externos				Outros proveitos e ganhos correntes			
76		104.376	61.231				
77	Outros custos e perdas correntes	3.609		881			
				882			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	2.513.418	1.133.195	883			
				884..888			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis				Recuperação de Incobráveis		
782	Perdas Extraordinárias				Ganhos Extraordinárias		
783	Perdas de exercícios Anteriores	14.117			Ganhos de Exercícios Anteriores		
784 ...788	Outras Perdas Eventuais				Outras Ganhos Eventuais		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	14.117	0		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0	0
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	398.113	2.322.990		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
	TOTAL	2.925.648	3.456.185		TOTAL	2.925.648	3.456.185
8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	-14.117	0
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	1.298.958	2.418.378	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	398.113	2.322.990
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	398.113	2.322.990
B-A+742	Resultados correntes	412.230	2.322.990				

Imofuste – SICAFI, S.A.

Demonstração dos Fluxos Monetários

em 31 de Dezembro de 2021

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
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	0		0	
...		0		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	153.000		6.000	
Rendimentos de activos imobiliários	2.312.612		332.738	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	32.960	2.498.572	15.800	354.538
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	2.144.525		0	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	8.918			
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	63.853		53.285	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Encargos com escrituras	0		0	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	2.789.324	5.006.620	218.158	271.443
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		-2.508.048		83.095

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
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	263.130		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		263.130		41.131
Fluxo das operações da carteira de títulos		-263.130		-41.131

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
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		0	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	3.184.917	3.184.917	300.000	300.000
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	167.385		5.000	
Comissão de depósito	10.044		0	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	1.361.534		3.202	
...				
Outros pagamentos correntes	1.370.676	2.909.639	204.855	213.057
Fluxo das operações de gestão corrente		275.278		86.943

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
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)		-2.495.901		128.908
Disponibilidades no início do período (B)		2.629.026		2.500.119
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		133.125		2.629.026

Imofuste – SICAFI, S.A.

Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados em 31 de Dezembro de
2021

(Conforme o Regulamento CMVM N°02/2005)

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	3.251.600,00	3.251.600,00	0,00
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J	306.847,50	306.847,50	0,00
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção L	159.921,00	159.921,00	0,00
Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra	3.046.974,50	3.046.974,50	0,00
Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães	3.656.200,00	3.656.200,00	0,00
Rua da Telheira 198 V. N. Gaia	2.795.081,00	2.795.081,00	0,00
Travessa do Sete 192 Vila do Conde	5.096.327,00	5.096.327,00	0,00
Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela	4.844.910,00	4.844.910,00	0,00
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817	5.760.843,50	5.760.843,50	0,00
Rua Santo André 198 Lote 4/M1 Adáufe	1.463.060,00	1.463.060,00	0,00
Rua 20 de Junho Leiria	2.317.555,00	2.317.555,00	0,00
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção A	175.850,00	175.850,00	0,00
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção C	44.850,00	44.850,00	0,00
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção D	53.400,00	53.400,00	0,00
Casal da Carochia Lote 7 Odivelas	4.597.669,50	4.597.669,50	0,00
Z I Abrunheira U7803	1.909.967,00	1.909.967,00	0,00
TOTAL	39.481.056,00	39.481.056,00	0,00

Na sequência das avaliações realizadas no exercício de 2021, encontram-se registadas mais-valias líquidas potenciais no montante de 2.740.299,01 €. 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 do Período	No fim
Valor base	16.200.000,00	0,00					16.200.000,00
Diferença em subscrição/resgates	825.302,83	0,00	0,00				825.302,83
Resultados distribuídos	0,00			0,00			0,00
Resultados acumulados	2.720.698,38			0,00	2.322.989,85		5.043.688,23
Ajustamentos em imóveis					0,00		0,00
Resultados do período	2.322.989,85				-2.322.989,85	398.112,91	398.112,91
SOMA	22.068.991,06	0,00	0,00	0,00	0,00	398.112,91	22.467.103,97
Nº unidades de participação	3.240.000,00						3.240.000,00
Valor unidade participação	6,8114						6,9343

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	País	Muni cípio
CC04 Outros Projectos de Construção	9.487		2.861.110,60		3.167.000,00		3.336.200,00	3.251.600,00		
Serviços	9.487		2.861.110,60		3.167.000,00		3.336.200,00	3.251.600,00		
Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim	9.487	01/11/20	2.861.110,60	28/09/21	3.167.000,00	28/09/21	3.336.200,00	3.251.600,00	P	PV
CC05 Construções Acabadas Arrendadas	51.039		27.950.152,77		28.796.183,00		30.099.256,00	29.447.719,50		
Comércio	17.500		13.503.932,35		13.699.000,00		14.032.279,00	13.865.639,50		
Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra	3.881	01/11/20	3.266.402,72	20/10/21	3.031.000,00	20/10/21	3.062.949,00	3.046.974,50	P	MAT
Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães	5.627	01/11/20	2.797.546,77	20/10/21	3.591.000,00	20/10/21	3.721.400,00	3.656.200,00	P	GMR
Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela	4.725	01/11/20	5.154.057,25	20/10/21	4.767.000,00	20/10/21	4.922.820,00	4.844.910,00	P	LRS
Rua 20 de Junho Leiria	3.267	28/06/21	2.285.925,61	12/04/21	2.310.000,00	12/04/21	2.325.110,00	2.317.555,00	P	LEI
Serviços	3.583		3.381.082,57		3.180.842,00		3.342.857,00	3.261.849,50		
Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J/L	210	01/11/20	537.331,85	20/10/21	461.842,00	20/10/21	471.695,00	466.768,50	P	MAT
Rua da Telheira 198 V.N.Gaia	3.373	01/11/20	2.843.750,72	20/10/21	2.719.000,00	20/10/21	2.871.162,00	2.795.081,00	P	VNG
Logística	24.769		10.297.122,51		10.481.341,00		11.233.000,00	10.857.170,50		
Travessa do Sete 192 Vila do Conde	15.262	01/11/20	5.045.740,28	20/10/21	4.966.654,00	20/10/21	5.226.000,00	5.096.327,00	P	VC
Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817	9.507	01/11/20	5.251.382,23	22/09/21	5.514.687,00	22/09/21	6.007.000,00	5.760.843,50	P	STR
Outros	5.187		768.015,34		1.435.000,00		1.491.120,00	1.463.060,00		
Rua Santo André 198 Lote 4/M1 Adaúfe	5.187	01/11/20	768.015,34	22/09/21	1.435.000,00	22/09/21	1.491.120,00	1.463.060,00	P	BRG
CC06 Construções Acabadas Não Arrendadas	237		255.061,80		271.000,00		277.200,00	274.100,00		
Comércio	142		151.982,21		173.400,00		178.300,00	175.850,00		
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção A	142	01/11/20	151.982,21	20/10/21	173.400,00	20/10/21	178.300,00	175.850,00	P	GMR
Serviços	95		103.079,59		97.600,00		98.900,00	98.250,00		
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção C	43	01/11/20	46.801,80	26/07/21	44.200,00	26/07/21	45.500,00	44.850,00	P	GMR
Rua Santo António 153 Guimarães Fracção D	52	01/11/20	56.277,79	26/07/21	53.400,00	26/07/21	53.400,00	53.400,00	P	GMR
CC07 Direitos	16.423		5.674.431,82		6.224.000,00		6.791.273,00	6.507.636,50		
Direitos de Superfície	16.423		5.674.431,82		6.224.000,00		6.791.273,00	6.507.636,50		
Casal da Carochia Lote 7 Odivelas	8.517	01/11/20	3.955.334,33	21/09/21	4.407.000,00	21/09/21	4.788.339,00	4.597.669,50	P	ODV
Z I Abrunheira U7803	7.906	01/11/20	1.719.097,49	20/10/21	1.817.000,00	20/10/21	2.002.934,00	1.909.967,00	P	STR

STR – Sintra; PVZ – Póvoa de Varzim; GMR – Guimarães; MAT – Matosinhos; LEI – Leiria; 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	133.125,45				0,00	133.125,45
7.1.1. Numerário								
7.1.2. DO's	5	EUR	133.125,45				0,00	133.125,45
Banco BPI 0,00%	1	EUR	38.014,86				0,00	38.014,86
Bankinter 0,00%	1	EUR	2.659,49				0,00	2.659,49
Banco Santander 0,00%	1	EUR	29.464,67				0,00	29.464,67
ABanca 0,00%	1	EUR	52.996,83				0,00	52.996,83
Caixa Geral Depósitos 0,00%	1	EUR	9.989,60				0,00	9.989,60
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 Avaliaç	Valor Avaliaç	Método Avaliaç	Juros Decorridos	Valor Global
8.1. Empréstimos obtidos	9	EUR	15.704.179,66				11.425,65	15.715.605,31
BPI (MLP) 1,88% 20170508 20270708	1	EUR	910.083,51				1.140,64	911.224,15
BPI (MLP) 1,30% 20190826 20320826	1	EUR	3.065.936,00				664,29	3.066.600,29
Santander (Leasing) 2,0695% 20161007 20310901	1	EUR	1.547.720,94				2.758,15	1.550.479,09
Santander (MLP) 2,73% 20180222 20321022	1	EUR	2.343.452,42				2.665,68	2.346.118,10
Santander (MLP) 2,10% 20180928 20320928	1	EUR	1.445.454,64				1.264,77	1.446.719,41
Santander (MLP) 1,25% 20200626 20320626	1	EUR	3.113.696,93				1.621,72	3.115.318,65
Bankinter (MLP) 1,50% 20201217 20301217	1	EUR	271.983,00				169,99	272.152,99
Bankinter (MLP) 1,40% 20210405 20320717	1	EUR	1.000.000,00				583,33	1.000.583,33
ABanca (MLP) 2,50% 20210628 20290530	1	EUR	2.005.852,22				557,09	2.006.409,31
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						2.742.095,46
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						25,80
9.1.5 Outros		EUR						2.742.069,66
9.2. - Valores passivos		EUR						4.173.567,63
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis		EUR						30.000,00
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						69.320,00
9.2.5 Rendas adiantadas		EUR						141.403,26
9.2.6 Outros		EUR						3.932.844,37

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 31/12/2021 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 ativos 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 justifiquem.
- 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	2.629.026,04	5.848.858,44	8.344.759,03	133.125,45
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	2.629.026,04	5.848.858,44	8.344.759,03	133.125,45

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
Carrier Portugal - Ar Condicionado, Lda.	25,80		25,80
Loen Energy Lounge, S.A. (1)		2.659.288,00	2.659.288,00
Maria Teresa Pereira Lima		19.500,00	19.500,00
Celeste Vidal Lopes		46.800,00	46.800,00
Condomínio D. Afonso Henriques		3.028,03	3.028,03
Fundo Reserva Loja Matosinhos		697,20	697,20
Câmara Municipal de Sintra		1.240,00	1.240,00
Total	25,80	2.730.553,23	2.730.579,03

(1) O montante de 2.659.288 € referente à entidade Loen Energy Lounge, S.A., à data de 31 de Dezembro de 2021, 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: 496.120 € (faltam liquidar 157 prestações) relativos ao imóvel “Casal da Carochia Lote 7 Odivelas”; 2.163.168 € (216 prestações) relativo ao imóvel “Z I Abrunheira U7803”.

Nota 9

A comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, com os valores do período anterior, deverá ter em consideração que a SICAFI iniciou a sua actividade em 1 de Novembro de 2020 (exercício incompleto). Assim sendo, as Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2021 não são comparáveis com o período de dois meses findo em 31 de Dezembro de 2020.

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	910.083,51	Hipoteca	Rua Comandante José Luis de Pina 64 Guimarães
43221302 BPI (MLP) 1,30% 20190826 20320826	3.065.936,00	Hipoteca	Rua D. Nuno Álvares Pereira 4-4A Bobadela
43221601 Santander (Leasing) 2,0695% 20161007 20310901	1.547.720,94	Hipoteca	Rua do Vilar do Senhor 461 Lavra
43221602 Santander (MLP) 2,73% 20180222 20321022	2.343.452,42	Hipoteca	Travessa do Sete 192 Vila do Conde
43221603 Santander (MLP) 2,10% 20180928 20320928	1.445.454,64	Hipoteca	Rua da Telheira 198 V. N. Gaia
43221604 Santander (MLP) 1,25% 20200626 20320626	3.113.696,93	Hipoteca	Hipoteca "Estrada de Mem Martins 7 Sintra U12817"
43221501 Bankinter (MLP) 1,50% 20201217 20301217	271.983,00	Hipoteca	Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção J Av. da Republica 365 Matosinhos Fracção L
43221502 Bankinter (MLP) 1,40% 20210405 20320717	1.000.000,00	Hipoteca	Hipoteca " Z I Abrunheira U7803"
43221401 ABanca (MLP) 2,50% 20210628 20290530	2.005.852,22	Hipoteca Penhor	Hipoteca e penhor de créditos "Rua 20 de Junho Leiria"
Total	15.704.179,66		

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	12.300,00	185.125,58	190.353,08	7.072,50

Nota 12

No exercício de 2021 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	4.366,22	25,00%	1.091,56
Total	4.366,22		1.091,56

Nos termos do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro:

- a) O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2021 foi de 72.920,44 €.
- b) Em 31/12/2021 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	1.073.225,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda – Imóveis (1)	145.000,00	115.000,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Operações sobre direitos – Superfície (2)	2.697.208,00	2.659.288,00
Valores recebidos em garantia (3)	0,00	69.320,00
Valores cedidos em garantia (4)	17.610.113,09	21.165.071,63
Outras	0,00	0,00
Total	21.525.546,09	24.008.679,63

Observações:

(1) CPCV's relativo à alienação de dois imóveis (construção acabada não arrendada): "Rua Santo António 153 Guimarães Fracção C" no valor de 50.000,00 €; "Rua Santo António 153 Guimarães Fracção D" no valor de 65.000,00 €.

(2) O montante de 2.659.288 € referente à entidade "Loen Energy Lounge, S.A.", à data de 31 de Dezembro de 2021, 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: 496.120 € (faltam liquidar 157 prestações) relativos ao imóvel "Casal da Carochia Lote 7 Odivelas"; 2.163.168 € (216 prestações) relativo ao imóvel "Z I Abrunheira U7803".

(3) Caução de 51.320,00 € recebida no âmbito do contrato de arrendamento do "Pingo Doce" sito na "Rua 20 de Junho Leiria". Caução de 18.000,00 € recebida no âmbito do contrato promessa de arrendamento da "BM Car" sito na "Av. 25 de Abril 2190 Póvoa de Varzim".

(4) 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 €); 2 hipotecas junto do Bankinter no âmbito de 2 financiamento (300.000,00 €, 1.000.000,00 €); 1 hipoteca na ABanca no âmbito de 1 financiamento (2.114.000,00 €); 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; 1 garantia de obras de urbanização a favor do Município da Póvoa de Varzim (439.718,54 €); 1 caução de obras no subsolo público a favor do Município de Sintra (1.240,00 €);

Nota 14

O montante total de remunerações pagas pela “Atlantic – SGOIC, S.A.” aos seus colaboradores, no exercício de 2021, ascendeu a 204.521,25 €, deste montante 156.521,25 € foram pagas ao órgão de gestão e 48.000,00 € foram pagas aos empregados. Foram ainda suportados encargos sociais obrigatórios no valor de 48.573,82 € 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 2021 foi de 6.

Nota 15

A) O saldo da rubrica “Comissões e Outros Encargos a Pagar” decompõe-se da seguinte forma:

Rubrica	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (2 meses)
Sociedade Gestora	15.211,70	14.282,52
Banco Depositário	2.929,42	1.911,29
Autoridades de Supervisão	1.165,71	1.146,71
Comissões e Outros Encargos a Pagar	19.306,83	17.340,52

B) O saldo da rubrica “Outras Contas de Credores” decompõe-se da seguinte forma:

Rubrica	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (2 meses)
Estado e Outros Entes Públicos	160.984,94	192.078,52
Credores p/Fornecimentos Serviços Externos	645.120,58	17.836,55
Outros Credores	69.320,00	350,00
Outras Contas de Credores	875.425,52	210.265,07

C) O saldo da rubrica “Acréscimo de Custos” decompõe-se da seguinte forma:

Rubrica	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (2 meses)
Juros de Empréstimos	11.425,65	8.248,26
Outros Custos a Pagar	58.811,75	52.803,72
Acréscimo de Custos	70.237,40	61.051,98

D) O saldo da rubrica “Receitas com Provento Diferido” decompõe-se da seguinte forma:

Rubrica	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (2 meses)
Rendas Adiantadas	141.403,26	140.899,77
Direitos de Superfície	2.729.844,99	2.887.941,03
Receitas com Provento Diferido	2.871.248,25	3.028.840,80

E) A estrutura dos “Fornecimentos e Serviços Externos” apresenta a seguinte composição:

Rubrica	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (2 meses)
Água	8.262,76	0,00
Electricidade	237,63	43,04
Seguros	10.699,26	0,00
Telecomunicações	57,98	14,45
Condomínio	2.209,22	0,00
Conservação	16.782,36	1.262,50
Reparações	0,00	14.471,72
Auditoria	12.300,00	0,00
Avaliações	28.427,50	41.670,00
Outros	25.399,52	3.769,60
Fornecimento e Serviços Externos	104.376,23	61.231,31

F) Os encargos com “Comissões e Taxas” desagregam-se da seguinte forma:

Rubrica	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (2 meses)
Comissões de Intermediação	8.917,50	0,00
Comissão de Gestão	168.278,76	18.733,19
Comissão de Depósito	11.022,59	1.837,78
Taxa de Supervisão	6.877,30	1.146,71
Outras Comissões	29.997,76	2.287,50
Comissões e Taxas	225.093,91	24.005,18

G) Os encargos com “Outros Custos e Perdas Correntes” desagregam-se da seguinte forma:

Rubrica	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (2 meses)
Encargos com remunerações	3.000,00	0,00
Encargos com segurança social	609,00	0,00
Outros Custos e Perdas Correntes	3.609,00	0,00

H) Os “Rendimentos de Activos Imobiliários” apresentam a seguinte composição:

Rubrica	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (2 meses)
Rendas	1.945.327,77	300.170,82
Direitos de superfície	158.096,04	26.410,42
Rendimentos de Activos Imobiliários	2.103.423,81	326.581,24

Nota 16

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas actividades económicas e à mobilidade das pessoas, no âmbito da pandemia do COVID-19, têm implicações óbvias na actividade da SICAFI, 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. Com relevância, sobretudo nos projectos de promoção, tem sido o significativo alongar dos prazos para aprovação dos licenciamentos de novas construções por parte das diferentes Câmaras.

Ainda que de uma forma genérica se tenha assistido, no exercício de 2021, sobretudo no primeiro semestre, a um acumular de rendas em atraso em consequência do encerramento ao público de numerosas actividades, no segundo semestre já se verificou uma inversão desta tendência. No caso concreto da SICAFI, dada a natureza dos imóveis e a qualidade dos inquilinos não se verificou qualquer impacto nesta matéria.

Quanto ao impacto da pandemia sobre valor dos imóveis consideramos ser impossível apresentar uma quantificação dos respectivos efeitos dada a quantidade de variáveis que contribuem para a formação do valor de cada imóvel.

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 2021.

Nota 17

À data de conclusão deste relatório, a Sociedade Gestora encontra-se a acompanhar o desenrolar da actual situação da invasão da Ucrânia e as possíveis repercussões a nível nacional e mundial que, nesta data, não são ainda possíveis de estimar com fiabilidade. Este efeito global vai ter impacto nas atividades futuras do OIC, dependendo a sua dimensão da evolução e duração que este conflito armado venha a ter no futuro.

Imofuste – SICAFI, S.A.
Relatório anual de auditoria
2021

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 2021 (que evidencia um total de 42.356.277 euros e um total de capital do fundo de 22.467.104 euros, incluindo um resultado líquido de 398.113 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas 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 da Imofuste – SICAFI, S.A., gerido pela Atlantic - SGOIC, S.A., em 31 de dezembro de 2021 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 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.

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.

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 2021 ascende a 39.481.056 euros, representando cerca de 93,2% 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 3 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>A Pandemia COVID-19 poderá provocar um aumento da incerteza, facto que é referido no relatórios dos avaliadores. Desta forma, o controlo e monitorização dos efeitos da Pandemia COVID-19 torna-se mais relevante, sendo que o actual contexto de incerteza poderá ter impactos relevantes no valor futuro dos imóveis.</p> <p>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.</p>	<p>Realizámos procedimentos de auditoria relacionados com o risco identificado de valorização da carteira de ativos imobiliários, dos quais destacamos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="821 555 1426 678">i. Levantamento dos controlos internos existentes por parte da Sociedade Gestora relacionados com o controlo da carteira de imóveis;<li data-bbox="821 680 1426 741">ii. Análise das variações ocorridas em cada imóvel da carteira no período em análise;<li data-bbox="821 743 1426 804">iii. Análise dos rendimentos e gastos associados aos imóveis;<li data-bbox="821 806 1426 981">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 e informação disponível;<li data-bbox="821 983 1426 1137">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<li data-bbox="821 1140 1426 1227">vi. Verificação da adequação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras.

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

O órgão de gestão 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 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;

- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os 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 identificada 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 percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicáveis.

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 na assembleia geral de acionistas realizada em 29 de outubro de 2020 para um mandato compreendido entre 2020 e 2023.
- O órgão de gestão 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 28 de março de 2022.
- 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, 28 de março de 2022



Horwath & Associados, SROC, Lda.
Representada por João Miguel Neiva de Oliveira Coelho Pires, ROC
Registo na OROC n.º 1603
Registo na CMVM n.º 20161213