

**Imonor – Fundo de
Investimento Imobiliário
Fechado**

2023

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

Imonor – F.I.I.F.
Relatório de Gestão
2023

1 - Caracterização do Imonor – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

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

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

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

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

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

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

Em 22 de Agosto de 2023 o Fundo alterou a sua denominação para “Imonor – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”.

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

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

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

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

O Fundo tem como áreas de actuação:

a) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação, e serviços, de forma a assegurar a sua posterior venda

ou exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;

b) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis urbanos ou suas fracções, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;

c) a compra e venda de imóveis urbanos ou suas fracções, com vista a potenciar a geração de mais valias imobiliárias;

d) o investimento em prédios rústicos ou mistos, apostando no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas;

e) a compra e venda de participações em Sociedades Imobiliárias;

f) a compra e venda de unidades de participação de outros OII.

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

No final do exercício de 2023 o Fundo era detido por 2 participantes.

2 – A carteira do Fundo

A carteira do Fundo é constituída por 14 imóveis, com pesos relativos que variam entre os 1.30% e os 27.62% do património imobiliário do Fundo.

Um conjunto de 9 imóveis, com uma área global de 57.925,80 m², pertence à categoria de terrenos não urbanizados não arrendados.

Um conjunto de 5 imóveis, com uma área global de 3.014,30 m², pertence à categoria de construções acabadas.

Em 31 de Dezembro de 2023 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 8.621.675,00 €.

3 – Actividade desenvolvida

O património imobiliário do Fundo foi reavaliado em três momentos, as construções acabadas em Maio e Setembro de 2023 e os terrenos em Agosto e Setembro de 2023.

Em 22 de Fevereiro de 2021 a Câmara Municipal da Póvoa de Varzim aprovou, de forma condicionada, o Pedido de Informação Prévia (PIP), sobre a viabilidade de promover obras de construção de uma edificação, destinada a “Retail Park”, que abrange 8 dos imóveis que integram a carteira do Fundo, e que no âmbito deste projecto terão de ser emparcelados. A operação urbanística encontra-se em área abrangida pelo Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (PUPV).

Este “Retail Park”, será composto por dois volumes edificadas, destinados a actividades comerciais, apoiados por um parque de estacionamento comum, nos terrenos localizados entre a Avenida do Mar, a Rua dos Coentrões e a Rua Monsenhor Manuel Amorim.

Obtida a aprovação final, o Fundo tanto poderia avançar para a construção e exploração do “Retail Park”, para a construção e posterior alienação do “Retail Park” como poderia proceder à simples

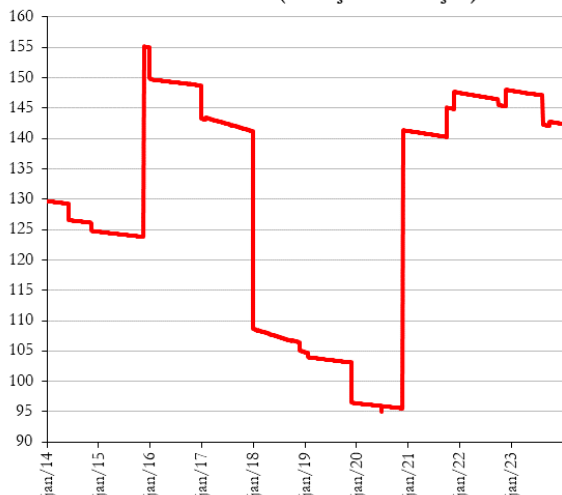
Handwritten signature/initials in blue ink.

alienação dos imóveis. As primeiras soluções implicariam realizar um aumento de capital, e de seguida obter um financiamento para promover a construção, no entanto este caminho não tem tido receptividade junto dos participantes do Fundo. Assim, mantendo-se a actual estrutura accionista do Fundo, a opção passará por promover a alienação do conjunto dos 8 terrenos.

4 – A performance do Fundo

O Fundo iniciou a actividade, em 29 de Novembro de 2006, com as unidades de participação a serem subscritas ao valor unitário de 100,00 € (cem euros). Ao longo do exercício 2023 o Fundo acumulou uma desvalorização (TIR) de 3.69% (face aos +0.22% do exercício anterior).

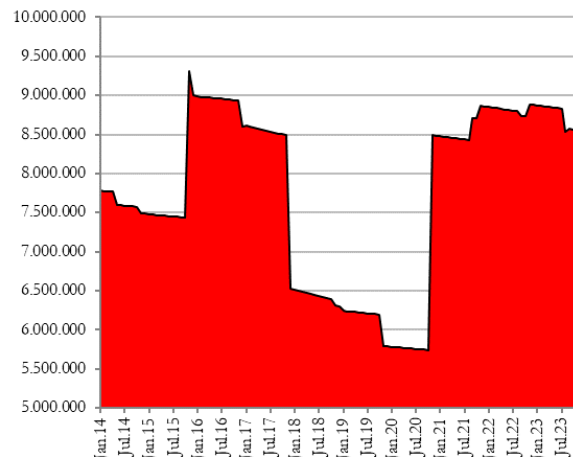
Imonor - F.I.I.F. (evolução da cotação)



Desde o seu lançamento o Fundo apresenta uma valorização (TIR) anual de 1.79%.

O corrente exercício encerrou com a cotação da unidade de participação nos 142,4018 €, o Activo Líquido nos 8.627.726,33 € e o V.L.G.F. nos 8.552.083,10 €.

Imonor - F.I.I.F. (evolução do VLGF)

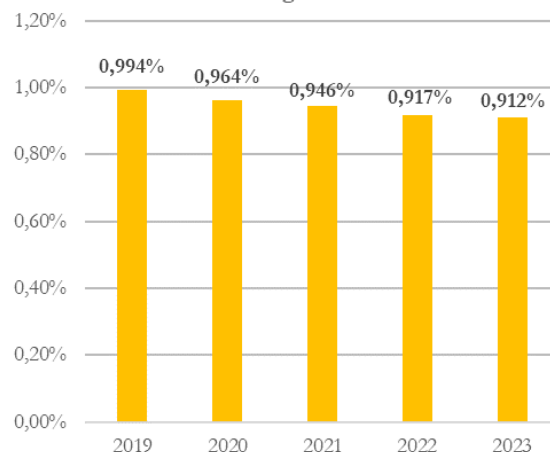


No exercício de 2023 foram gerados proveitos no valor de 53.853,41 €, em 87.41% decorreram do reconhecimento de Ganhos em Activos Imobiliários, 12.26% correspondem a Rendimentos de Activos Imobiliários e 0.33% tiveram origem em Resultados de Exercícios Anteriores.

O total dos custos do Fundo, no exercício de 2023, no montante de 381.706,45 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- 75.07% tiveram origem em Perdas em Activos Imobiliários;
- 18.02% correspondem a encargos com Comissões;
- 2.61% resultam de encargos com Impostos;
- 4.30% correspondem a Fornecimentos e Serviços Externos.

Taxa Encargos Correntes



A Taxa de Encargos Correntes, que mede o peso dos custos com a comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, auditoria e avaliações face ao V.L.G.F. médio, foi de 0.912% (compara com 0.917% no ano anterior) decompondo-se conforme a tabela seguinte:

	Valor	Percentagem
Comissão Gestão Fixa	44.053,30	0.504%
Comissão Depósito	21.969,22	0.251%
Taxa Supervisão	2.723,87	0.031%
Auditoria	4.920,00	0.056%
Avaliação activo imobiliário	6.027,00	0.069%
V.L.G.F. médio	8.736.696	0.912%

5 - Impactos da invasão da Ucrânia, dos conflitos no Médio Oriente e da Inflação

Se a invasão da Ucrânia pela Rússia, em 2022, teve reflexos imediatos nas restrições no acesso a um conjunto vasto de produtos alimentares, produtos metálicos, fertilizantes, gás e petróleo, com a consequente escalada nos respectivos preços, que rapidamente se propagaram ao longo de toda a cadeia de produção. A rápida alteração do mix e das fontes de abastecimento energéticas por parte dos países europeus tem permitido mitigar parcialmente o impacto da guerra.

Em 2023 a esta guerra vieram juntar-se os conflitos no Médio Oriente, que também eles trouxeram tensões inflacionistas sobre os produtos energéticos e os transportes marítimos, assim como introduziram perturbações sobre as rotas comerciais, ainda que a uma escala menor.

A contenção das tensões inflacionistas verificadas à escala global, ainda que acompanhadas por políticas orçamentais contraditórias com os objectivos para a

inflação, vai amenizar, ainda que desfasado no tempo, um conjunto de impactos negativos sobre o sector imobiliário, nomeadamente através de uma redução da incerteza, das restrições ao crédito e das elevadas taxas de juro reais. Ainda assim, este processo de redução das taxas de inflação à escala global, em virtude das tensões existentes, vai exigir que as políticas monetárias se mantenham restritivas por um período mais longo do que inicialmente expectável. Assim, as taxas de juros reais deverão permanecer elevadas nos tempos mais próximos.

Longas cadeias de abastecimento, fragmentações do processo produtivo de bens e deslocalizações da produção para geografias politicamente desalinhas dos países consumidores finais, são temas que carecem de maior atenção e cujas consequências recorrentemente emergem no âmbito das tensões geopolíticas.

6 - Sustentabilidade

A Sociedade Gestora, no processo de decisão dos investimentos, sempre que atendível, toma em consideração eventos ou condições ambientais, sociais ou de governança que, se ocorrerem, poderão ter um impacto material negativo no valor dos investimentos.

O Fundo e as unidades de participação representativas do seu capital não representam um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governança, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019.

O Fundo encontra-se inserido no artigo 6º do referido Regulamento, pois: (i) os investimentos subjacentes não têm em conta a promoção de características ambientais e/ou sociais; (ii) os investimentos subjacentes não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia; (iii) não serão divulgados os indicadores relativos à sustentabilidade aplicáveis aos investimentos em ativos imobiliários do Fundo; (iv) o Fundo não está sujeita a uma política de exclusão nem a uma política de “engagement”, com vista à promoção de características ambientais e/ou sociais nos seus ativos.

As unidades de participação deste Fundo não são destinadas a investidores que têm um objetivo relacionado com a sustentabilidade e/ou que desejam investir num OIC que promova características ambientais/sociais, ainda que os riscos em matéria de sustentabilidade sejam analisados.

Nos termos do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 em que foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação (os "critérios") das atividades económicas ambientalmente sustentáveis que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental

7 - Regime de Gestão de Ativos

No dia 28 de abril de 2023 foi publicado o Decreto-Lei n.º 27/2023 que aprovou o novo Regime da Gestão de Ativos (RGA) e que entrou em vigor em

28 de maio, revogando assim o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) e o Regime Jurídico do Capital de Risco, Empreendedorismo Social e Investimento Especializado.

O RGA promoveu uma revisão transversal e integrada dos referidos diplomas tendo como objetivo criar um quadro jurídico unitário, proporcional, mais simples e eficiente.

As entidades gestoras de organismos de investimento coletivo tiveram um prazo de 180 dias após essa data para se adaptarem aos requisitos estabelecidos no RGA, ou seja, até ao dia 24 de novembro de 2023.

São de destacar as seguintes novidades introduzidas pelo novo Regime (RGA):

- A consideração apenas de 2 tipos legais de sociedades gestoras (SG) que podem desenvolver a atividade de gestão coletiva de ativos: as Sociedades Gestoras de Organismo de Investimento Coletivo (SGOIC) e as Sociedades de Capital de Risco (SCR)
- A distinção das SG em SG de grande e de pequena dimensão em função do montante de ativos sob gestão, por referência aos organismos de investimento geridos, refletindo-se no grau de exigência dos requisitos aplicáveis, bem como a distinção das atividades permitidas às SG em função dos tipos de organismos de investimento coletivo (OIC) geridos;
- A redução do número de tipos legais de OIA: OIA imobiliários, OIA de capital de risco e OIA de créditos e uma tipologia aberta de OIA que abrangerá os demais OIC;
- A eliminação dos requisitos relativos ao valor líquido global mínimo do OIC apenas se exigindo que seja positivo;

- Previsão de um princípio geral de adequação dos custos a uma gestão sã e prudente, com a proibição da imputação de custos indevidos;
- Redução dos prazos de decisão por parte da CMVM, com a substituição de procedimentos de autorização por comunicações, a eliminação de procedimentos e a redução de elementos instrutórios
- Prescindiuiu-se da elaboração das informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI) relativamente a OIA, sem que tal se traduza num menor grau de proteção do investidor, uma vez que será disponibilizado o documento de informação fundamental (DIF) quando o OIA não se dirija exclusivamente a investidores profissionais;
- Mantem-se o dever de elaboração do Prospeto e do Regulamento de Gestão, com o modelo padronizado a ser disponibilizado aos investidores relativamente a estes documentos constitutivos a ser objeto de simplificação
- Finalmente, é atribuída à CMVM a competência para promover a liquidação judicial dos OIC em casos de revogação da autorização ou de impossibilidade de substituição da SG, bem como a eliminação da possibilidade de prorrogação do prazo de liquidação e da reversão da liquidação de OIA.

Por outro lado, é clarificado que a duração dos OIC de duração determinada pode ser prorrogada, por uma ou mais vezes, não limitada a período não superior ao inicial.

O RGA prevê ainda normas específicas adicionais relativamente ao funcionamento da assembleia de participantes de OIC fechados, nomeadamente:

- Previsão de que o regulamento de gestão pode ser alterado sob proposta da SG e/ou dos participantes (nos termos permitidos no regulamento de gestão);

- Passa a estar previsto que as alterações ao regulamento de gestão “que não decorram de disposição legal imperativa” têm de ser aprovados por deliberação favorável da assembleia de participantes;
- Não obstante, é prevista a possibilidade de o regulamento de gestão poder indicar matérias que podem ser alteradas pela SG, sem necessidade de aprovação pela assembleia de participantes e sem prejuízo dos deveres de informação aplicáveis nesse caso;
- Prevista regra geral de maioria simples para deliberações da assembleia de participantes, podendo o regulamento de gestão prever maioria mais exigente

Quanto ao regime de autorização de OIC fechados, o RGA introduz alterações relevantes nesta matéria, passando a constituição de OIC de subscrição particular heterogerido a estar sujeita a comunicação prévia à CMVM, sendo que no caso de OIC aberto ou fechado de subscrição pública, a CMVM pode deduzir oposição.

Uma das principais alterações introduzidas pela RGA no que respeita aos OIA Imobiliários diz respeito à eliminação das regras especiais quanto ao património e limites aplicáveis a estes OIC, embora mantendo-se as restrições existentes quanto à aquisição de imóveis em regime de propriedade. De mesmo modo, o RGA deixa de prever limites expressos quanto ao endividamento para OIA Imobiliários. De acordo com o relatório de consulta pública da CMVM, esta matéria poderá ser ponderada em sede regulamentar, sendo que na ausência dessa concretização serão aplicáveis os limites previstos no regulamento de gestão do OIA Imobiliário.

De acordo com o a classificação de que as SG autorizadas a gerir OIA se passam a distinguir entre SG de grande dimensão (SGGD) e SG de pequena dimensão (SGPD), consoante excedam ou não os limiares de aplicação integral da AIFMD, a Atlantic – SGOIC, S.A. passa a ter a qualificação de Sociedade Gestora de grande dimensão (SGGD).

Porto, 20 de Março de 2024

Os Administradores Executivos



Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite



Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses



Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral

Imonor – F.I.I.F.

Balanço

em 31 de Dezembro de 2023

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2023				2022	Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2023	2022
Activos imobiliários						Capital do fundo				
31	Terrenos	3.620.221	3.450.919	96.905	6.974.235	7.224.000	61	Unidades de participação	6.005.600	6.005.600
32	Construções	1.528.929	118.626	115	1.647.440	1.637.150	62	Variações patrimoniais	344.178	344.178
33	Direitos						64	Resultados transitados	2.550.159	2.510.335
34	Adiantamentos compra imóveis						65	Resultados distribuídos		
35	Outros activos						66	Resultado líquido período	-327.853	19.824
	Total	5.149.150	3.569.544	97.020	8.621.675	8.861.150		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	8.552.083	8.879.936
Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões				
	Obrigações						47	Ajustamentos dívidas a receber		
211+2171	Títulos dívida pública						48	Provisões acumuladas	0	0
212+2172	Outros fundos públ. equiparados							Total	0	0
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	5.941	6.360
Contas de terceiros						Outras contas de credores				
411	Devedores por crédito vencido						431	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)	1.636	8.776
412	Devedores por rendas vencidas	0			0		432	Empréstimos não titulados		
419	Outras contas de devedores						44	Adiantamentos por venda de imóveis	65.000	
	Total	0	0	0	0	0		Total	72.576	15.136
Disponibilidades						Acréscimos e diferimentos				
11	Caixa						53	Acréscimos de Custos	2.517	2.678
12	Depósitos à ordem	4.178			4.178	35.444	56	Recargas com Provento Diferido	550	550
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	3.067	3.228
	Total	4.178	0	0	4.178	35.444		TOTAL DO PASSIVO	75.643	18.363
Acréscimos e diferimentos						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
51	Acréscimo de proveitos								8.627.726	8.898.299
52	Despesas com custo diferido	1.873			1.873	1.705				
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	1.873	0	0	1.873	1.705				
	TOTAL DO ACTIVO	5.155.202	3.569.544	97.020	8.627.726	8.898.299				

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

Imonor – F.I.I.F.

Demonstração dos Resultados
por Natureza

em 31 de Dezembro de 2023

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2023	2022	Código	Designação	2023	2022
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados		
711+718	De Operações Correntes	0		812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		0	0	819	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
	Comissões				Rendimentos de títulos		
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822 ... 825	Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários			828	De Outras Operações Correntes		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	68.798	69.066	829	De Operações Extrapatrimoniais		
729	De Operações Extrapatrimoniais					0	0
		68.798	69.066		Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários		
	Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Da Carteira de Títulos e Participações		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Em Activos Imobiliários	47.075	456.500
733	Em Activos Imobiliários	286.550	338.850	833	Outros, em Operações Correntes		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Em Operações Extrapatrimoniais		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839		47.075	456.500
		286.550	338.850		Reversões de ajustamentos e de provisões		
	Impostos				De ajustamentos de dívidas a receber		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		7.122	851	De Provisões para Encargos	0	0
7412+7422	Impostos indirectos	7.008	7.117	852			
7418+7428	Outros impostos	2.950	3.110		Rendimentos de activos imobiliários	6.600	3.300
		9.958	17.349				
	Provisões do exercício			86			
751	Ajustamentos de dívidas a receber				Outros proveitos e ganhos correntes		
752	Provisões para Encargos	0	0	87			
		0	0				
76	Fornecimentos e serviços externos	16.401	14.878		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	53.675	459.800
77	Outros custos e perdas correntes			881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
				882	Recuperação de Inobráveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	381.706	440.143	883	Ganhos Extraordinárias	178	167
				884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores		
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outras Ganhos Eventuais		
781	Valores Inobráveis				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	178	167
782	Perdas Extraordinárias		66				
783	Perdas de exercícios Anteriores		0		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	327.853	
784 ...788	Outras Perdas Eventuais						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0	0				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		19.824		TOTAL	381.706	459.967
	TOTAL	381.706	459.967				

8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	178	167
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	-249.276	106.072	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	-327.853	26.946
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	-327.853	19.824
B-A+742	Resultados correntes	-328.031	19.657				

Imonor – F.I.I.F.

Demonstração dos Fluxos Monetários

em 31 de Dezembro de 2023

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
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
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	0		130.000	
Rendimentos de activos imobiliários	6.600		3.850	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	65.000			
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	71.600	550	134.400
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	11.484		9.952	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	0		0	
Encargos com escrituras	0		0	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	11.484	0	9.952
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		60.116		124.448

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
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	0		0	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
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 venado				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	0	0	0	0
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	44.169		47.753	
Comissão de depósito	22.027		23.916	
Despesas com crédito venado				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	20.146		13.120	
...				
Outros pagamentos correntes	5.041	91.382	5.025	89.814
Fluxo das operações de gestão corrente		-91.382		-89.814

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
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)		-31.266		34.634
Disponibilidades no início do período (B)		35.444		810
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		4.178		35.444

Imonor – F.I.I.F.

Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados de 2023

(Conforme o Regulamento CMVM N°02/2005)

1 – Introdução

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

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

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

As notas do anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimentos Imobiliários (PCFII), conforme estabelecido no Regulamento da CMVM nº 2/2005. Contudo, a partir de 1 de janeiro de 2024, o Regulamento da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) nº 2/2005 foi revogado pelo Regulamento nº 7/2023. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

2 - Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adoptam-se os seguintes:

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

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

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

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

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

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

3 - Notas ao Anexo

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

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

Nota 1

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) – (A)
Campo do Lavradio - Lugar Vale do Monte	490.600,00	490.600,00	0,00
Campo Vale do Monte - Lugar Vale do Monte	277.200,00	277.200,00	0,00
Campo Vale do Monte 2 - Lugar Vale do Monte	754.750,00	754.750,00	0,00
Campo Bouça do Monte - Beiriz	688.200,00	688.200,00	0,00
Campo Bouça do Monte 2 - Beiriz	731.700,00	731.700,00	0,00
Campo Bouça do Monte 4 - Beiriz	230.550,00	230.550,00	0,00
Cortinha do Vale do Monte	274.450,00	274.450,00	0,00
Vale do Monte - Lugar da Estrada Nova	2.381.000,00	2.381.000,00	0,00
Campo da Bouça de Cartes - Argivai R262	1.145.785,00	1.145.785,00	0,00
Rua do João Canto e Castro 52 Vila do Conde Fracção J	245.950,00	245.950,00	0,00
Trv. Bernardino Craveiro 152 Vila do Conde Fracção E	111.920,00	111.920,00	0,00
Trv. Bernardino Craveiro 150 Vila do Conde Fracção F	111.920,00	111.920,00	0,00
Rua da Aldeia Nova 141 Vila do Conde Fracção C	848.350,00	848.350,00	0,00
Rua da Aldeia Nova 141 Vila do Conde Fracção E	329.300,00	329.300,00	0,00
TOTAL	8.621.675,00	8.621.675,00	0,00

Nota 2

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	6.005.600,00						6.005.600,00
Dif. subscrições/resgates	344.177,50						344.177,50
Resultado distribuído							
Resultado acumulado	2.510.334,58				19.824,06		2.530.158,64
Ajustamentos em imóveis							
Resultado período	19.824,06				(19.824,06)	(327.853,04)	(327.853,04)
Soma	8.879.936,14				0,00	(327.853,04)	8.552.083,10
Nº up's	60.056						60.056
Valor up	147,8609						142,4018

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

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

Imóveis situados na UE	Área (m2)	Data Aquisi.	Preço aquisição	Data (1) Avaliação	Valor (1) avaliação	Data (2) avaliação	Valor (2) avaliação	Valor Imóvel	País	Muni cípio
CC02 Terrenos não urbanizados	57.926		3.620.221,48		6.866.900,00		7.081.570,00	6.974.235,00		
Não arrendados	57.926		3.620.221,48		6.866.900,00		7.081.570,00	6.974.235,00		
Campo do Lavradio	3.575	22/12/2006	86.181,84	10/08/2023	483.700,00	10/08/2023	497.500,00	490.600,00	P	P.V.
Campo Vale do Monte	2.020	22/12/2006	353.394,89	10/08/2023	273.300,00	10/08/2023	281.100,00	277.200,00	P	P.V.
Campo Vale do Monte 2	5.500	22/12/2006	202.308,73	10/08/2023	744.200,00	10/08/2023	765.300,00	754.750,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte	5.015	22/12/2006	708.910,40	10/08/2023	678.600,00	10/08/2023	697.800,00	688.200,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte 2	5.332	22/12/2006	439.074,89	10/08/2023	721.500,00	10/08/2023	741.900,00	731.700,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte 4	1.680	29/12/2006	203.092,96	10/08/2023	227.300,00	10/08/2023	233.800,00	230.550,00	P	P.V.
Cortinha do Vale do Monte	2.000	29/12/2006	151.782,70	10/08/2023	270.600,00	10/08/2023	278.300,00	274.450,00	P	P.V.
Vale do Monte	17.350	29/12/2006	602.411,40	10/08/2023	2.347.700,00	10/08/2023	2.414.300,00	2.381.000,00	P	P.V.
Campo da Bouça de Cartes R262	15.454	29/12/2006	873.063,67	28/09/2023	1.120.000,00	28/09/2023	1.171.570,00	1.145.785,00	P	P.V.
CC05 Construções acabadas Arrendadas	160		175.405,08		245.200,00		246.700,00	245.950,00		
Habitação	160		175.405,08		245.200,00		246.700,00	245.950,00		
Rua do João Canto e Castro 52 Vila do Conde	160	28/09/2021	175.405,08	28/09/2023	245.200,00	28/09/2023	246.700,00	245.950,00	P	V.C.
CC06 Construções acabadas Não Arrendadas	2.854		1.353.523,88		1.370.480,00		1.432.500,00	1.401.490,00		
Comércio	174		182.786,26		221.280,00		226.400,00	223.840,00		
Trv. Bernardino Craveiro 152 Vila do Conde Fracção E	87	28/09/2021	91.393,13	23/05/2023	110.640,00	23/05/2023	113.200,00	111.920,00	P	V.C.
Trv. Bernardino Craveiro 150 Vila do Conde Fracção F	87	28/09/2021	91.393,13	23/05/2023	110.640,00	23/05/2023	113.200,00	111.920,00	P	V.C.
Logística	2.680		1.170.737,62		1.149.200,00		1.206.100,00	1.177.650,00		
Rua da Aldeia Nova 141 Vila do Conde Fracção C	1.939	28/09/2021	848.464,54	23/05/2023	824.100,00	23/05/2023	872.600,00	848.350,00	P	V.C.
Rua da Aldeia Nova 141 Vila do Conde Fracção E	741	28/09/2021	322.273,08	23/05/2023	325.100,00	23/05/2023	333.500,00	329.300,00	P	V.C.

P: Portugal; P.V.: Póvoa de Varzim; V.C.: Vila do Conde

Liquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
À vista		EUR					0,00	4.177,87
CC01 Numerário								
CC02. DO's	2	EUR					0,00	4.177,87
Banco BIC 0,00%	1	EUR					0,00	1.917,63
Banco L. J. Carregosa 0,00%	1	EUR					0,00	2.260,24
CC03 Organismos do mercado monetário								
A prazo								
CC04 DP's e com pré-aviso								
CC05 CD's								
CC06 Valores mobiliários com prazo < 12 meses								

Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
Valores activos		EUR						1.873,46
CC09 Adiantamentos por conta de imóveis		EUR						0,00
CC10 Adiantamentos por conta de Soc. Imobiliárias		EUR						0,00
CC11 Valores a receber por conta de transacções imóveis		EUR						0,00
CC12 Rendas em dívida		EUR						0,00
CC13 Outros		EUR						1.873,46

Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
Valores passivos		EUR						75.643,23
CC14 Recebimentos por conta de imóveis		EUR						65.000,00
CC15 Recebimentos por conta de Soc. Imobiliárias		EUR						0,00
CC16 Valores a pagar por conta de transacções imóveis		EUR						0,00
CC17 Cauções		EUR						550,00
CC18 Rendas adiantadas		EUR						550,00
CC19 Outros		EUR						9.543,23

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

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

Nota 4 e 5

Em 31/12/2023 o Fundo não detinha títulos em carteira.

Nota 6

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

- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime de Gestão de Activos e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os projectos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projecto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento colectivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de

ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo pode ser decomposta da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	35.444,19	94.600,00	125.866,32	4.177,87
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	35.444,19	94.600,00	125.866,32	4.177,87

Nota 8

Em 31/12/2023 não existem dívidas relativas a “Devedores por rendas vencidas” nem decorrentes de “Outros devedores”.

Nota 9

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

Nota 10

O Fundo, em 31/12/2023, não apresentava dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo.

Nota 11

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

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
482 - Provisões para encargos	0,00	12.373,65	12.373,65	0,00

Nota 12

Não foram retidos quaisquer impostos na fonte em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no OIC.

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

- a) O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2023 foi de 18.234,53 €.
- b) Em 31/12/2023 a estimativa de imposto sobre as valias imobiliárias líquidas latentes era de 0,00 €.
- c) Em 31/12/2023 o OIC apresenta um saldo nulo de resultados líquidos passíveis de serem distribuídos, livres de tributação, a pessoas singulares.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Imóveis	0,00	230.000,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	550,00	550,00
Valores cedidos em garantia	0,00	0,00
Outras	0,00	0,00
Total	550,00	230.550,00

Nota 14

O montante total de remunerações pagas pela “Atlantic – SGOIC, S.A.” aos seus colaboradores, no exercício de 2023, ascendeu a 301.566,61 €, deste montante 190.705,00 € foram pagas ao órgão de gestão e 51.600,00 € foram pagas aos empregados. Foram ainda suportados encargos sociais obrigatórios no valor de 57.547,32 € e outros custos com pessoal no montante de 1.714,29 €. 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 dos OIC's.

O número médio de colaboradores da Sociedade Gestora no exercício de 2023 foi de 6.

Imonor – F.I.I.F.

Relatório anual de auditoria

2023

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo **Imonor – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora Atlantic – SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 8.627.726 euros e um total de capital do fundo de 8.552.083 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 327.853 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo ao balanço e demonstração de resultados que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Imonor – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

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

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

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou 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 da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 o ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC, 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; e
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

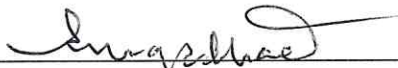
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções materiais.

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 4 de abril de 2024


António Magalhães & Carlos Santos- SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179