



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS

RELATÓRIO E CONTAS 2019





ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2019, a economia mundial denotou um abrandamento acentuado face ao ano transato, em resultado da fraqueza do comércio internacional e do investimento, com as estimativas a apontarem para o ritmo de crescimento mais baixo desde a crise financeira de 2008. Com efeito, de acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), o crescimento real do PIB global desacelerou de 3,6% em 2018 para 3,0% em 2019. Esta trajetória descendente foi transversal ao bloco desenvolvido (de 2,3% em 2018 para 1,7% em 2019) e ao emergente (de 4,5% em 2018 para 3,9% em 2019). No que concerne à evolução de preços, a inflação pautou-se por níveis moderados nos dois blocos económicos, com a exceção de alguns países (e.g. Argentina e Venezuela), o que confluiu em políticas monetárias mais acomodáticas a nível global.

Indicadores Económicos

Taxas de variação homólogas, em %, exceto taxa de desemprego

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Global	3,6	3,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	2,9	2,4	2,4	1,8	3,9	3,7
União Europeia ^(a)	2,0	1,4	1,9	1,5	6,8	6,3
Área Euro	1,9	1,1	1,8	1,2	8,2	7,6
Alemanha	1,5	0,4	1,9	1,3	3,4	3,2
França	1,7	1,3	2,1	1,3	9,1	8,5
Espanha	2,4	1,9	1,7	0,9	15,3	13,9
Itália	0,8	0,1	1,2	0,6	10,6	10,0
Reino Unido	1,4	1,2	2,5	1,8	4,1	3,8
Japão	0,8	0,9	1,0	1,0	2,4	2,4
Rússia	2,3	1,1	2,9	4,7	4,8	4,6
China	6,6	6,1	2,1	2,3	3,8	3,8
Índia	6,8	6,1	3,4	3,4	n.d.	n.d.
Brasil	1,1	0,9	3,7	3,8	12,3	11,8

Nota: (a) valores da União Europeia, Área Euro e respetivos Estados-Membros são retirados da Comissão Europeia; n.d. não disponível; os dados da inflação correspondem à taxa de variação média anual e os da taxa de desemprego à média anual.

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2019; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2019.

Especificamente, a atividade económica dos EUA observou uma moderação, ao passar de 2,9% em 2018 para 2,4% em 2019, segundo as projeções do FMI. Apesar da desaceleração, este ritmo de crescimento continua superior à média desta expansão, que já constitui a mais longa de sempre. A resiliência da componente doméstica adveio principalmente do consumo que, por sua vez, beneficiou da robustez do mercado de trabalho e de algum crescimento salarial. Neste âmbito, a taxa de desemprego prolongou a tendência descendente, tendo atingido o valor mais baixo de 50 anos. Por seu lado, a elevada incerteza decorrente das tensões comerciais entre os EUA e a China condicionou a evolução do investimento e da indústria. Este contexto, conjuntamente com a inflação abaixo do objetivo de 2% da Reserva Federal Americana (*Fed*), motivou que o banco central procedesse a uma redução da taxa diretora em 75 pontos base (p.b.) no decorrer do ano para sustentar a expansão.

Por seu turno, o crescimento económico da Área Euro apresentou um abrandamento significativo, de 1,9% em 2018 para 1,1% em 2019, segundo as perspetivas de outono da Comissão Europeia. No decorrer do ano, denotou-se uma dicotomia na atividade da região, com os setores e os países mais expostos ao comércio internacional e à indústria (tais como a Alemanha e a Itália) a evidenciarem menores ritmos de crescimento. Por seu lado, os Estados-membros mais dependentes da atividade doméstica, nomeadamente do setor dos serviços, registaram níveis de crescimento relativamente superiores (e.g. França e Espanha), embora também tenham observado uma moderação. O mercado de trabalho da região



permaneceu resiliente, com a taxa de desemprego a descer para valores anteriores à crise financeira, o que permitiu suportar o consumo. Deste enquadramento, de abrandamento económico conjugado com a inflação aquém do objetivo (próximo, mas inferior a 2%) do Banco Central Europeu (BCE), resultou a implementação de um novo pacote de medidas expansionistas por parte da autoridade monetária. De entre as anunciadas, salienta-se (i) o corte de 10p.b. da taxa de juro de depósito para -0,50% e a orientação que as taxas diretas deverão permanecer nos níveis atuais ou mais baixas até que a inflação convirja de forma robusta para o objetivo; (ii) o reinício do programa de compra de ativos num montante mensal de 20 mil milhões de euros, sem data de término e (iii) a introdução de um sistema de dois níveis para a remuneração de reservas, no qual uma parte dos montantes excedentários será isenta da taxa de depósito negativa.

Já a economia portuguesa deverá ter registado uma desaceleração de 2,4% em 2018 para 2,0% em 2019, de acordo as perspetivas de outono da Comissão Europeia. O PIB português permaneceu alicerçado na procura interna, da qual se destacou a aceleração do investimento. Porém, o enfraquecimento da envolvente externa condicionou a evolução das exportações portuguesas. O mercado de trabalho permaneceu um fator de suporte para o consumo, com a taxa de desemprego a prolongar a trajetória de descida e a atingir níveis comparáveis aos de 2002. No que se refere à inflação, a mesma revelou um abrandamento significativo de 1,2% em 2018 para 0,3% em 2019. Este comportamento derivou de uma queda acentuada do preço dos bens energéticos (influenciado pela diminuição do preço do petróleo bem como do preço da eletricidade e do gás, neste caso em resultado de medidas administrativas) e de uma descida dos preços de alguns bens e serviços por via de um conjunto de alterações legislativas (e.g. preços passes sociais e propinas do ensino superior).

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas, em %, exceto onde indicado

	2017	2018	2019
PIB real	3,5	2,4	2,0
Consumo privado	2,1	3,1	2,3
Consumo público	0,2	0,9	0,8
Formação Bruta de Capital Fixo	11,5	5,8	6,5
Exportações	8,4	3,8	2,7
Importações	8,1	5,8	4,6
Inflação	1,6	1,2	0,3
Taxa de desemprego	9,0	7,0	6,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-3,0	-0,4	-0,1
Dívida Pública (em % do PIB)	126,0	122,2	119,5

Fonte: Comissão Europeia, Perspetivas de outono de 2019.

Nas economias emergentes, o abrandamento económico e a inflação controlada justificaram a descida das taxas de referência por alguns bancos centrais, tais como os do Brasil, da Índia, da Rússia, e o corte do rácio de reservas legais pelo Banco Central da China. Este aglomerado de países também testemunhou um enfraquecimento da indústria, do investimento e dos fluxos de comércio resultante da elevada incerteza em torno do comércio internacional e da desaceleração económica da China, enquanto o setor dos serviços exibiu uma maior resiliência.



MERCADO IMOBILIÁRIO

A mudança de posição do Banco Central Europeu em 2019, com a retoma de uma linha acomodatória e consequente manutenção de diminutas taxas de juro, beneficiaram o segmento imobiliário. À luz deste enquadramento, registou-se um novo recorde nos volumes de capital investidos, nomeadamente, mas sem limitar, no de rendimento com um total de 3.550 M€ angariados pelo setor.

No que concerne aos escritórios em Lisboa, foram contratados mais de 190.000 m² em 2019, nos quais integram diversos contratos de pré-arrendamento. Apesar de no final do ano ter-se iniciado a construção de alguns projetos neste segmento, a produção mínima prevista entre 18 a 24 meses impõe que a oferta de alternativas continue reduzida no próximo anos, cuja taxa de disponibilidade deverá manter-se abaixo dos 5%. Por outro lado, a procura continuou a ser muito elevada, visto que há muitas empresas que necessitam de espaço de escritórios.

Paralelamente, no Porto, as empresas internacionais continuaram à procura de espaços de escritórios para a instalação de áreas de investigação e desenvolvimento (R&D), assim como diversas empresas do sector tecnológico, tanto nacionais como estrangeiras. Prevê-se a manutenção desta tendência em 2020.

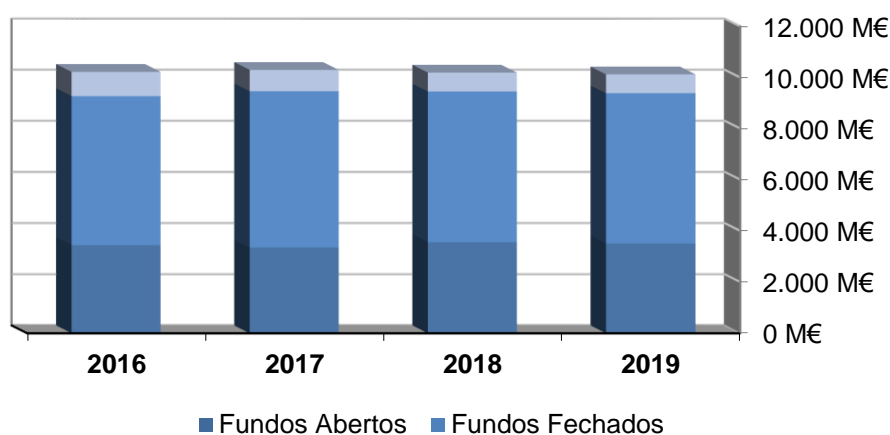
Nos centros comerciais, mesmo que não tivessem surgido novos empreendimentos, continuou-se a assistir ao desenvolvimento de projetos de expansão, admitindo-se a manutenção desta tendência para o corrente ano. Tal conjuntura estendeu-se, também, aos retail parks, inclusivamente quanto à emergência de novos projetos de expansão.

Atentas as operações em curso, a par de outras que se encontram a ser projetadas para 2020, crê-se que o investimento em imobiliário de rendimento supere novamente a fasquia dos 3.000 milhões de euros.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2019, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.121,8 M€, o que traduz um decréscimo de 69 milhões de euros face ao final de 2018.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 76% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Os imóveis enquadram-se predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%), industrial (4%) e habitação (14%).



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

No final do ano, existiam 207 fundos imobiliários em atividade, menos 5 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 71% do mercado. A Interfundos (12,9%), a Square AM (11,3%), a Norfin (9,6%) e a Fundger (7,9%) detinham as quotas de mercado mais elevadas.



ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS iniciou a sua atividade em 29 de dezembro de 2006, com um capital social inicial de 10.000.000 euros e com uma duração de 5 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos.

O Fundo tem como principal objectivo alcançar uma valorização crescente do capital investido, numa perspetiva de médio e longo prazo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários de acordo com a legislação em vigor, do qual farão parte prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços, habitação e terrenos destinados à execução de programas de construção.

Estratégia

O ano de 2019 traduziu-se nas seguintes ações principais, a que não são alheias as características e a localização dos ativos, na sua maioria terrenos no distrito de Setúbal:

- Dinamização da comercialização dos ativos nas vertentes da venda e arrendamento;
- Para alguns terrenos do Fundo foram entregues Pedidos de Informação Prévia (PIP), tendo em vista valorização e adaptação às novas exigências do mercado;
- Acompanhamento da elaboração do Plano de Pormenor da Mitrena em Setúbal.

O Fundo não tem endividamento bancário.

Foi realizada uma redução de capital em março de 2019 no valor de 234.303,71 €

Para 2020 a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização de parque imobiliário do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo evidenciava um valor líquido global de 7.835.045 euros. Os Proveitos totalizaram 199.904 euros, sendo 157.962 euros de ganhos decorrentes de operações com imóveis; os Custos, por seu lado, ascenderam a 247.566 euros, para o qual contribuíram as perdas decorrentes de operações com imóveis, no valor de 53.865 euros, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício negativo de -47.662 euros que correspondeu a uma rentabilidade de - 0,63%.

**Dados Históricos**

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2009	10.434.237,21 €	20.000	521,7119 €	2,50%
2010	10.608.175,72 €	20.000	530,4088 €	1,67%
2011	10.420.995,32 €	20.000	521,0498 €	- 1,77%
2012	10.124.338,52 €	20.000	506,2169 €	- 2,83%
2013	10.114.122,82 €	20.000	505,7061 €	- 0,10%
2014	9.584.469,95 €	20.000	479,2235 €	- 5,24%
2015	9.431.438,56 €	20.000	471,5719 €	- 1,60%
2016	9.331.331,90 €	20.000	466,5666 €	- 1,06%
2017	8.602.115,91 €	20.000	430,1058 €	- 7,81%
2018	8.117.010,81 €	19.069	425,6653 €	- 0,99%
2019	7.835.045,22 €	18.524	422,9672 €	- 0,63%

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP).

A Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

Valores em euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Proveitos	51.570	866.506	1.475.059	162.149	199.904
Custos	204.601	966.613	2.204.275	247.668	247.566
Resultado Líquido	-153.031	-100.107	-729.216	-85.520	-47.662

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2015	2016	2017	2018	2019
- Impostos	53.077	34.900	128.250	60.942	61.072
- Comissão de Gestão	48.299	48.019	43.597	40.487	38.632
- Comissão de Depósito	5.000	4.971	4.392	4.110	3.980
- Taxa de Supervisão	3.043	3.001	2.701	2.587	2.477
- Custos de Auditoria	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460

Lisboa, 17 de fevereiro de 2020

Tiago Ravara Marques

Paula Cristina Cândido Geada



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS


BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019			2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2019	2018
	ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	8.518.226	252.557	-2.634.737	6.136.046	6.091.400	61	Unidades de Participação	2	9.262.000	9.534.500
32	Construções	1 e 3	1.687.328	344.497	-284.874	1.746.951	1.922.500	62	Variações Patrimoniais	2	104.111	65.914
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-1.483.404	-1.397.884
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos		-	-
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	-47.662	-85.519
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		10.205.554	597.054	-2.919.611	7.882.997	8.013.900		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		7.835.045	8.117.011
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES											
	OBRIGAÇÕES:											
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-					
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-					
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	7.683	24.283
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		7.683	24.283
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-					
	CONTAS DE TERCEIROS											
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas	8	8.764	-	-	8.764	26.848	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
413+....+419	Outras Contas de Devedores		19	-	-	19	47.686	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		8.783	-	-	8.783	74.534	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	13.287	-
	DISPONIBILIDADES							424+...+429	Outras Contas de Credores	14	61.308	35.684
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	4.060	-	-	4.060	60.648	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	64.171	-	-	64.171	70.000	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		74.595	35.684
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		68.231	-	-	68.231	130.648					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimos de proveitos		14	-	-	14	47	53	Acréscimos de Custos	15	40.840	40.309
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Proveito Diferido	15	1.854	1.832
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	15	8	10
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		14	-	-	14	47		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		42.702	42.151
	TOTAL DO ACTIVO		10.282.582	597.054	-2.919.611	7.960.025	8.219.129		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		7.960.025	8.219.129
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				18.524	19.069		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	422,9672	425,6653

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

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019	2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019	2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes		-	-	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		21	67
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	RENDIMENTO DE TÍTULOS				
723	Em Activos Imobiliários		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	17	45.903	48.478	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	16	53.865	111.213	833	Em Activos Imobiliários	16	157.962	138.238
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	-	266	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	19.808	1.979
7412+7422	Impostos Indirectos	12	61.072	60.676	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		22.114	21.865
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	3.207	1.984	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
752	Provisões para Encargos		-	-				199.905	162.149
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18	28.598	24.901	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		35.219	150	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		227.864	247.668	882	Ganhos Extraordinários		-	-
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
783	Perdas de exercícios anteriores		19.703	-				-	-
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-				-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		19.703	-				-	-
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		47.662	85.519
	TOTAL		247.567	247.668		TOTAL		247.567	247.668
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		-19.703	-
	Resultados de Activos Imobiliários		114.214	23.984		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		-47.662	-85.253
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		-47.662	-85.519
	Resultados Correntes		-27.959	-85.519					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019	2018
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	234.304	399.586
Rendimentos pagos aos participantes	-	399.586
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-234.304	-399.586
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	235.000	145.000
Rendimentos de activos imobiliários	68.182	20.631
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	165.631
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	28.803	26.550
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	5.656	14.545
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	268.723	124.536
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	53	221
Reembolso de impostos e taxas	6.563	-
Outros recebimentos correntes	35.697	42.313
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	26.867	40.713
Comissão de depósito	4.110	4.392
Impostos e taxas	68.605	133.738
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-	-
Outros pagamentos correntes	39.567	3.178
Fluxo das operações de gestão corrente	-96.836	-181.800
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	-
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
Fluxo das operações eventuais	-	-
Saldo dos fluxos monetários do período	-62.417	-456.850
Disponibilidades no início do período	130.648	587.498
Disponibilidades no fim do período	68.231	130.648

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018***(montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS, adiante designado por “Fundo”, foi autorizado em 21 de dezembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 29 de Dezembro de 2006.

O Fundo tem uma duração inicial de cinco anos, contados a partir da data da sua constituição que ocorreu em 29 de dezembro de 2006, prorrogável por iguais períodos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 29 de dezembro de 2011 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2011, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de outubro de 2011. Em 23 de junho de 2016 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2016, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 19 de maio de 2016.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela CAIXA GESTÃO DE ATIVOS Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (sociedade incorporante da FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), adiante designada por Sociedade Gestora, sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS**Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do Fundo de investimento.

Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

A entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,04% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde um taxa anual de 0,48%), calculada sobre o valor do Ativo do Fundo. A comissão será calculada diariamente, produzindo efeitos a partir do dia de início da atividade do Fundo. A comissão será paga até ao último dia



útil do mês seguinte àquele a que respeita. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

Pelo exercício da sua atividade, o depositário cobrará uma comissão de depósito de 0,05% calculada sobre o valor do Ativo do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente. A Comissão será paga até ao final de janeiro do ano subsequente. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

c) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Esta taxa ascende a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

O novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários –” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.

e) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

g) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados. A periodicidade da distribuição de rendimentos é semestral.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-12-2019				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Alto da Ponte	227.018	-21.036	205.982	205.982	-
Ary dos Santos	512.328	49.102	561.430	561.430	-
Casal de S. António - Lote 4	4.686	80.814	85.500	85.500	-
Mitrena	1.623.741	-491.640	1.132.101	1.132.101	-
Pinhal de Negreiros	995.429	-726.684	268.745	268.745	-
Pinhal de Negreiros – Lote 10	18.441	57.079	75.520	75.520	-
Pinhal Verdizela 158	131.133	37.117	168.250	168.250	-
Pinhal Verdizela 162	138.086	14.164	152.250	152.250	-
Praceta do Povo Lote 3	63.900	23.500	87.400	87.400	-
Qta. das Carapinhas	204.196	40.054	244.250	244.250	-
Qta. de Stº António	860.579	-340.189	520.390	520.390	-
Qta. do Quadrado	704.686	-702.286	2.400	2.400	-
Qta. Stº António	2.556.672	-287.312	2.269.360	2.269.360	-
Quinta de Brielas	262.427	-171.227	91.200	91.200	-
Quinta São José	131.689	-7.089	124.600	124.600	-
Rua Carolina Michaelis	38.883	46.317	85.200	85.200	-
Rua Luisa Tody Lt 84	86.000	1.830	87.830	87.830	-
Rua Luisa Tody Lt 87	74.000	1.084	75.084	75.084	-
Sobreda - Lote 18	54.083	16.347	70.430	70.430	-
Sobreda - Lote 19	69.740	23.730	93.470	93.470	-
Soltroia	156.640	77.770	234.410	234.410	-
Sta Marta Pinhal 62	64.657	8.138	72.795	72.795	-
Urb. Monte Fino	115.244	17.656	132.900	132.900	-
Vale Castanheiro	1.111.296	-69.796	1.041.500	1.041.500	-
	<u>10.205.554</u>	<u>-2.322.557</u>	<u>7.882.997</u>	<u>7.882.997</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2019, o montante negativo de 2.322.557 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.



O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Em 31 de dezembro de 2019 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 1.380.547 euros.

Não ocorrerem aquisições durante o exercício de 2019.

As vendas efetuadas durante o exercício de 2019 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Sta Marta Pinhal 62	235.000	213.050	21.950	-
	<u>235.000</u>	<u>213.050</u>	<u>21.950</u>	<u>-</u>

2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2019, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2018	Resgates	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2019
Valor base	9.534.500	-272.500	-	-	9.262.000
Variações patrimoniais	65.914	38.196	-	-	104.111
Resultados transitados	-1.397.884		-85.519	-	-1.483.404
Resultados distribuídos	-		-	-	-
Resultado líquido do exercício	-85.519		85.519	-47.662	-47.662
	<u>8.117.011</u>	<u>-234.304</u>	<u>-</u>	<u>-47.662</u>	<u>7.835.045</u>
Número de unidades de participação	<u>19.069</u>	<u>-545</u>			<u>18.524</u>
Valor da unidade de participação	<u>425,6653</u>				<u>422,9672</u>

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de € 10.000.000, representado por 20.000 unidades de participação com o valor unitário de € 500.

Em Assembleia de Participantes de 4 de maio de 2018 foi deliberada uma redução de capital até ao valor máximo de € 400.000, tendo o Fundo concretizado a 23 de maio de 2018 uma redução do capital no valor de € 399.585,54 através do reembolso de 931 unidades de participação com o valor unitário de € 429,2004.

Em Assembleia de Participantes de 8 de março de 2019 foi deliberada uma redução de capital até ao valor máximo de € 235.000,00, tendo o Fundo concretizado a 13 de março de 2019 uma redução de capital no valor de € 234.303,73 através do reembolso de 545 unidades de participação com o valor unitário de € 429,9151.



3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2019, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.1. TERRENOS									
111 URBANIZADOS									
Préd. Urb. - Casal de S. António	Almada	840	15/12/2010	4.686	28/02/2019	83.700	28/02/2019	87.300	85.500
Préd. Urb. - Pinhal de Negreiros	Setúbal	989	23/11/2010	995.429	28/02/2019	263.810	28/02/2019	273.680	268.745
Préd. Urb. - Pinhal Verdizela 158	Seixal	1.074	23/11/2010	131.133	28/02/2019	167.700	28/02/2019	168.800	168.250
Préd. Urb. - Pinhal Verdizela 162	Seixal	996	29/03/2007	138.086	28/02/2019	151.200	28/02/2019	153.300	152.250
Préd. Urb. - Praceta do Povo Lote 3	Almada	859	23/11/2010	63.900	28/02/2019	85.600	28/02/2019	89.200	87.400
Préd. Urb. - Qta. das Carapinhas	Almada	1.162	23/11/2010	204.196	28/02/2019	232.500	28/02/2019	256.000	244.250
Préd. Urb. - Qta. de Stº António	Almada	676	29/03/2007	860.579	28/02/2019	495.780	28/02/2019	545.000	520.390
Préd. Urb. - Qta. do Quadrado	Setúbal	425	29/03/2007	704.686	28/02/2019	2.300	28/02/2019	2.500	2.400
Préd. Urb. - Qta. Stº António	Almada	3.826	29/12/2006	2.556.672	28/02/2019	2.227.580	28/02/2019	2.311.140	2.269.360
Préd. Urb. - Sobreda - Lote 18	Almada	390	09/05/2013	54.083	28/02/2019	69.860	28/02/2019	71.000	70.430
Préd. Urb. - Sobreda - Lote 19	Almada	520	09/05/2013	69.740	28/02/2019	93.040	28/02/2019	93.900	93.470
Préd. Urb. - Vale Castanheiro	Almada	1.440	29/12/2006	1.111.295	28/02/2019	995.000	28/02/2019	1.088.000	1.041.500
112 NÃO URBANIZADOS									
Préd. Urb. - Mitrena - Mitrena (Sado)	Setúbal	1.068.600	01/02/2007	1.623.741	28/02/2019	1.121.000	28/02/2019	1.143.202	1.132.101
1.3 OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Préd. Urb. - Quinta de Brielas	Almada	9.200	27/04/2009	262.427	28/02/2019	89.700	28/02/2019	92.700	91.200
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Préd. Urb. - Pinhal de Negreiros	Setúbal	56	15/12/2010	18.441	28/02/2019	75.040	28/02/2019	76.000	75.520
Préd. Urb. - Quinta São José	Moita	280	28/01/2016	131.689	15/01/2019	123.200	15/01/2019	126.000	124.600
Préd. Urb. - R. Luísa Tody Lt 87 - Pinhal de Negreiros	Setúbal	81	28/11/2011	74.000	28/02/2019	71.168	28/02/2019	79.000	75.084
142 NÃO ARRENDADAS									
Préd. Urb. - Alto da Ponte	Almada	410	31/12/2007	164.065	28/02/2019	56.442	28/02/2019	60.800	58.621
Préd. Urb. - Alto da Ponte	Almada	227	29/12/2006	62.954	28/02/2019	139.922	28/02/2019	154.800	147.361
Préd. Urb. - Ary dos Santo	Almada	1.412	29/12/2006	512.328	28/02/2019	544.140	28/02/2019	578.720	561.430
Préd. Urb. - R. Carolina Michaelis	Almada	338	15/12/2010	38.883	28/02/2019	85.000	28/02/2019	85.400	85.200
Préd. Urb. - R. Luísa Tody Lt 84, Pinhal de Negreiros	Setúbal	94	28/11/2011	86.000	28/02/2019	83.660	28/02/2019	92.000	87.830
Préd. Urb. - Soltroia	Grândola	149	29/12/2006	156.640	28/02/2019	228.000	28/02/2019	240.820	234.410
Préd. Urb. - Sta Marta Pinhal 62	Seixal	141	29/06/2007	64.657	28/02/2019	71.000	28/02/2019	74.589	72.795
Préd. Urb. - Urb. Monte Fino	V.R de Sto António	136	29/12/2006	115.244	28/02/2019	132.000	28/02/2019	133.800	132.900
	Sub Total			10.205.554		7.688.342		8.077.651	7.882.997
7 - LIQUIDEZ									
7.1. À VISTA									
712 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD			EUR					0	4.060
7.2 A PRAZO									
DP Banco CGD 0.05% 20190719 20200719			EUR					15	64.186
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
9.1 VALORES ACTIVOS									
914 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida			EUR						8.764
915 OUTROS									
Outros			EUR						19
9.2 VALORES PASSIVOS									
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas			EUR						-1.854
926 OUTROS									
Outros			EUR						-123.127
	Sub Total							15	-47.952
<u>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</u>									<u>7.835.045</u>
<u>C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):</u>									<u>18.524</u>



6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

- i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
- ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, 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) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.



7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2019 foi o seguinte:

	31-12-2018	Aumentos	Reduções	31-12-2019
Depósitos à ordem	60.648			4.060
Depósitos a prazo e com pré-aviso	70.000	64.171	-70.000	64.171
	<u>130.648</u>	<u>64.171</u>	<u>-70.000</u>	<u>68.231</u>

Os depósitos encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD).

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2019 o valor das dívidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
XPAPER-Distribuição Artigos de Papelaria, Lda.	4.576	-	4.576
Roberta Ferreira - Cabeleireiros, Unipessoal, Lda.	3.107	-	3.107
	<u>7.683</u>	<u>-</u>	<u>7.683</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2019 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2018	Reforços	Anulações	31-12-2019
Rendas vencidas	24.283	3.207	-19.808	7.683
	<u>24.283</u>	<u>3.207</u>	<u>-19.808</u>	<u>7.683</u>

O Fundo tem vindo a provisionar a totalidade das rendas vencidas com antiguidade superior a 3 meses.

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).



Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2019 e 2018 foram os seguintes:

	31-12-2019	31-12-2018
Impostos pagos em Portugal		
Impostos diretos		
Imposto sobre o rendimento - mais valias	-	266
	-	266
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	55.103	56.529
Imposto do Selo (Verba 29)	3.968	4.147
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	1.677	-
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	324	-
	61.072	60.676
	61.072	60.942



13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Valores cedidos em garantia		
Quinta das Carapinhas		
Município de Almada	64.170	64.170
	<u>64.170</u>	<u>64.170</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Sociedade Gestora	13.287	-
	<u>13.287</u>	<u>-</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar		
Caixa Gestão de Ativos - Sociedade Gestora	35.697	-
Liborio Temporão - participant	25.000	25.000
Luis Rebolo - Urbanismo e Planeamento, Lda	-	5.656
BDO & Associados, SROC, Lda	-	2.460
Outros	611	2.568
	<u>61.308</u>	<u>35.684</u>
	<u>74.595</u>	<u>35.684</u>

**15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Depósito	4.139	4.110
Comissão de Gestão	3.311	3.288
Imposto Selo (Verba 29)	979	1.015
Taxa de supervisão	204	211
Outros custos a pagar		
IMI	29.700	29.700
Auditoria	1.230	-
Condomínio	945	1.635
Taxa de majoração	332	333
Seguros	-	17
	<u>40.840</u>	<u>40.309</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	1.854	1.832
	<u>1.854</u>	<u>1.832</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	8	10
	<u>8</u>	<u>10</u>
	<u>42.702</u>	<u>42.151</u>

16. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	91.311	105.550
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	44.701	28.138
Ganhos na alienação de construções	21.950	4.550
	<u>157.962</u>	<u>138.238</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-46.665	-94.188
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-7.200	-12.625
Perdas na alienação de construções	-	-4.400
	<u>-53.865</u>	<u>-111.213</u>
	<u>104.097</u>	<u>27.025</u>

**17. COMISSÕES**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	38.632	40.487
Comissão de depositário	3.980	4.110
Taxa de supervisão	2.477	2.587
Comissão de garantia	533	407
Outras	281	887
	<u>45.903</u>	<u>48.478</u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Fornecimentos e serviços externos		
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	20.914	13.304
Condomínio	3.401	2.513
Auditoria	2.460	2.460
Seguros	1.086	1.297
Estudos e Projectos	632	-
Honorários	69	554
Registos e Notariado	36	277
Conservação	-	4.316
Avaliação dos Activos Imobiliários - Venda	-	172
Custas Processuais	-	8
	<u>28.598</u>	<u>24.901</u>

19. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2019 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.:

	31-12-2019	31-12-2018 "Pró-forma"
Remunerações fixas:		
Órgão de gestão	420 009	453 999
Empregados	4 492 761	4 760 508
	<u>4 912 770</u>	<u>5 214 507</u>
Remunerações variáveis:		
Órgão de gestão	60 100	6 300
Empregados	210 100	114 100
	<u>270 200</u>	<u>120 400</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Órgão de gestão	5	4
Empregados	109	124
	<u>114</u>	<u>128</u>

O número de colaboradores não inclui os colaboradores cedidos por outras empresas do Grupo, cujos respetivos gastos se encontram registados na rubrica "Outros encargos administrativos".

Adicionalmente, importa referir que, em 23 dezembro de 2019, ocorreu a fusão por incorporação da Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. na Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A, pelo que, os valores apresentados para 31 de dezembro de 2018, correspondem à soma dos valores verificados naquele exercício nas duas Sociedades.



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 7 960 025 euros e um total de capital do fundo de 7 835 045 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 47 662 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus em 31 de dezembro de 2019 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 Fundo 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.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iii) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem áreas significativas de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas. <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários; (ii) Análise específica de contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo 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 Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) 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;
- (ii) 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 Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- (iv) 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 Fundo 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 Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) 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;
- (vi) 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 matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, 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;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de 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) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 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:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (ii) 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.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 2 de março de 2020.
- (iv) 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 Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que, para além da auditoria das demonstrações financeiras anuais, prestámos ao Fundo serviços no âmbito de uma redução de capital, os quais, nos termos do artigo 60º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, devem ser assegurados pelo auditor do Fundo.

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

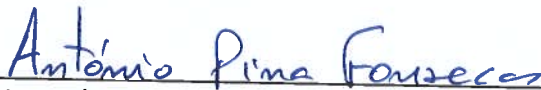
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) 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;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) 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;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;

- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 2 de março de 2020

A handwritten signature in blue ink that reads 'António José Correia de Pina Fonseca'.

António José Correia de Pina Fonseca, em representação de
BDO & Associados - SROC

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)