

2019

RELATÓRIO E CONTAS

JOSIBA FLORESTAL – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BPI Gestão de Activos S.A. 




1.	ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE	5
1.1.	Regime Fiscal – Fundos de Investimento Imobiliário em Recursos Florestais.....	5
2.	ATIVIDADE E DESEMPENHO.....	8
2.1.	Valor Líquido Global	8
2.2.	Composição da Carteira de Aplicações em 31 de Dezembro de 2019	8
2.3.	Despesas associadas à Gestão do Fundo.....	8
2.4.	Unidades de Participação	9
2.5.	Património Imobiliário	9
2.6.	Factos relevantes após fecho de contas	9

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

7.25-



ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE

1. ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado – JOSIBA FLORESTAL foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em 27 de dezembro de 2006. O Fundo tinha a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos, desde que essa decisão fosse deliberada em Assembleia de Participantes e autorizada pela CMVM.

O Fundo iniciou a sua atividade em 28 de dezembro de 2006 como fundo fechado, objeto de subscrição particular, de distribuição parcial, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais, de acordo com a legislação aplicável, designadamente I-A do Regulamento da CMVM nº 8/2002, republicado pelo Regulamento nº 1/2005.

O capital inicial do Fundo foi estabelecido em € 24.386.983,94, ao qual correspondiam 24.480 unidades de participação no valor unitário de subscrição inicial de € 996,20. Em 30 de Novembro de 2011, por deliberação em Assembleia Geral de Participantes, o capital do Fundo foi reduzido em € 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil euros), sendo esse valor distribuído aos participantes, proporcionalmente ao número de unidades de participação detidas por cada um deles.

Por reunião ocorrida no dia 27 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do Fundo Josiba Florestal, deliberou, por maioria, a aprovação de prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 10 anos a contar do termo do prazo de duração inicial, ou seja, até 28 de dezembro de 2026.

O Fundo é gerido pela BPI Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. a quem compete a prática de todos os atos e operações necessárias ou convenientes à sua boa administração.

As entidades encarregues da colocação das UP's do Fundo junto dos investidores são a Sociedade Gestora e o Depositário, o Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, 284, no Porto.

As contas do Fundo são auditadas pela Mazars e Associados, SROC S.A., representada pelo Sr.Dr. Fernando Jorge Marques Vieira.

Com efeitos a 1 de janeiro de 2012, o Fundo começou a beneficiar dos Incentivos Fiscais, consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais, para os Fundos de Investimento Imobiliário em Recursos Florestais.

O atual regime de comissões deste fundo foi estabelecido em percentagem do valor líquido global do fundo, de acordo com a tabela seguinte:

Comissão de depósito, em favor do Banco Depositário	0,75‰
Comissão de gestão, a favor da Sociedade Gestora	0,2%
Comissão de supervisão, em favor da CMVM	0,0266‰

A Comissão de Gestão devida à Sociedade Gestora foi reduzida de 0,4% para 0,2% com efeitos a 1 de Abril de 2014.

1.1. Regime Fiscal – Fundos de Investimento Imobiliário em Recursos Florestais

1.1.1. Tributação na Esfera do Fundo

- Beneficiam de isenção de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza, desde que se encontrem cumpridos os seguintes requisitos:
 - O Fundo tenha mais de 75% dos seus ativos afetados à exploração de recursos florestais;
 - A exploração de recursos florestais esteja submetida a planos de gestão florestal, aprovados e executados de acordo com a regulamentação em vigor, ou seja objeto de certificação florestal realizada por entidade legalmente acreditada;
- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI): A partir da entrada em vigor do orçamento de Estado de 2016, os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública ou particular, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, deixaram de ter qualquer um benefício nas taxas de IMI a aplicar;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT): A partir da entrada em vigor do Orçamento de Estado de 2016, as aquisições de bens imóveis efetuadas para um fundo de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública ou particular pela respetiva sociedade gestora, deixaram de ter qualquer benefício nas taxas de IMT a aplicar.

1.1.2. Tributação na Esfera dos Participantes

- Participantes residentes em território português:
 - Os rendimentos respeitantes a UP's obtidos por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%, exceto em caso de englobamento, por opção do sujeito passivo, caso em que o imposto retido ou devido na esfera do

1.1.2.1

próprio Fundo tem a natureza de imposto por conta.

Em caso de englobamento, os beneficiários dos rendimentos têm o direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS.

O saldo anual positivo das mais e menos-valias resultante da alienação de UPs obtido por sujeitos passivos de IRS fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola é tributado à taxa de 10%, salvo quando o sujeito passivo opte pelo respetivo englobamento.

- ii. Os rendimentos respeitantes a UPs obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS, no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, sendo considerados como proveitos ou ganhos e o montante de imposto retido ou devido na esfera do Fundo tem a natureza de imposto por conta.

Não há lugar a retenção na fonte quando os participantes beneficiem de isenção de IRC, contanto que seja feita prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam.

- b. Participantes não residentes em território português:

- i. Estão isentos de retenção na fonte os respeitantes a UPs obtidos por entidades não residentes em território português, sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excepto quando se trate de:

- Entidades residentes em países, territórios ou regiões, sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constantes da Portaria 292/2011 de 8 de Novembro;
- Entidades não residentes detidas, em mais de 25% por entidades residentes em território português;

- ii. O saldo anual positivo das mais e menos-valias resultante da alienação de UPs obtido por entidades não residentes é tributado à taxa de 10% sempre que se trate de:

- Entidades não residentes e sem estabelecimento estável, residentes em países, territórios ou regiões, sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constantes da Portaria 292/2011 de 8 de Novembro;
- Entidades não residentes e sem estabelecimento estável detidas, em mais de

25% por entidades residentes em território português.

ATIVIDADE E DESEMPENHO



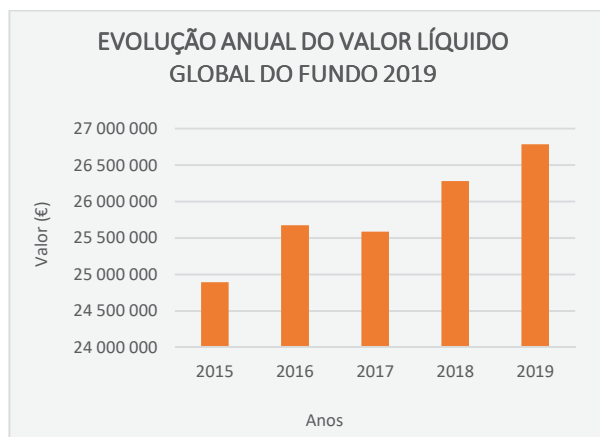
7.25-

2. ATIVIDADE E DESEMPENHO

2.1. Valor Líquido Global

Em 31 de Dezembro de 2019, o número de participantes do Fundo era de 36, detendo no seu conjunto 24.480 unidades de participação.

Nessa data, o valor líquido global do fundo era de € 26.787.372 resultante dos resultados líquidos gerados no exercício de 2019 de € 504.347.



Resultado Líquido	
Rendas	637.245 €
Custos	- 156.768 €
Mais/Menos-valias	24.328 €
Outros	-458 €
Total	504.347 €

Das rubricas de que resulta o resultado líquido do ano as rendas auferidas advêm da exploração agropecuária e florestal das herdades, cuja ocupação atual é caracterizada por montado de sobre e pinheiro manso; os custos por sua vez têm origem nas comissões associadas à gestão do fundo, impostos e serviços externos contratados; as mais e menos-valias registadas decorrem das avaliações anuais feitas em Outubro que resultaram na revalorização da carteira; e por fim na rubrica "outros"

estão incluídos proveitos e custos eventuais de exercícios anteriores.

2.2. Composição da Carteira de Aplicações em 31 de Dezembro de 2018

A - COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE APLICAÇÕES DOS FII	Valor Global (em euros)
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL	26.185.228
1.1. Terrenos	
1.1.1. Urbanizados	-
1.1.2. Não Urbanizados	
1.1.2.8. Outros Terrenos	26.185.228
Prédios Mistos	
Arrendados	26.185.228
Herdade da Junceira	2.361.657
Raivozinho	1.980.216
Aguda	1.091.156
Monte da Vinha	4.926.675
Courelas do Divôr	1.077.309
Vale da Eira	559.638
Coelheiros do Sul	1.896.375
Carvoei. Zambujeira	3.756.896
Vale de Laxique	2.615.077
Quinta Nova	463.542
Casal do Pereiro	1.982.472
Herdade do Monte do Couço	3.474.216
Não Arrendados	-
4 - UP's DE F.INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	-
7 - LIQUIDEZ	660.562
7.1.2. Depósitos à Ordem	361.020
7.1.3. Fundos de Tesouraria	299.542
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR	-58.418
9.1 Valores ativos	12.468
9.1.2. Outros	12.468
9.2. Valores passivos	70.886
9.2.2. Outros	70.886
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)	26.787.372
C - Nº UP's EM CIRCULAÇÃO	24.480

2.3. Despesas associadas à Gestão do Fundo

Informa-se que, no exercício económico de 2019, e de acordo com o estipulado no n.º 2 alíneas a) e b) do Artigo 161.º do Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho foram pagas as seguintes remunerações pela Sociedade Gestora:

De acordo com a alínea a), do n.º 2 do artigo 161.º do Decreto-Lei nº 56/2018, informamos a repartição das remunerações:

Remunerações fixas	3.760.769€
Remunerações variáveis	1.254.010€
Número de colaboradores	45

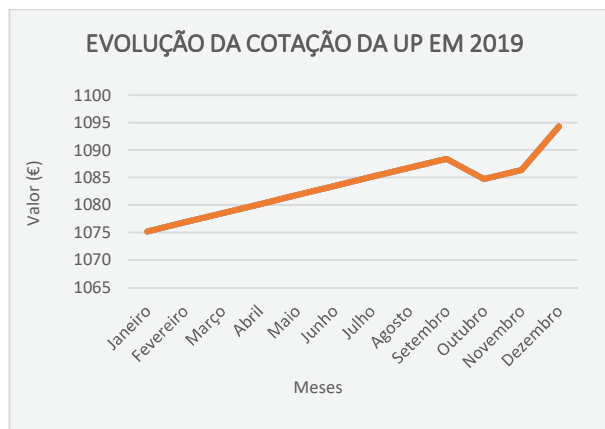
De acordo com a alínea b), do n.º 2 do artigo 161.º do Decreto-Lei nº 56/2018, informamos a repartição das remunerações:

Responsáveis pela gestão dos ativos imobiliários	360.438€
--	----------

[Handwritten signature]

2.4. Unidades de Participação

No final do ano encontravam-se em circulação 24.480 Unidades de Participação, com o valor unitário de € 1.094,2554.



2.5. Património Imobiliário

O Fundo atingiu o final do ano de 2019, com uma carteira de ativos imobiliários composta unicamente por prédios rústicos e mistos, destinados à exploração agrícola, silvícola, florestal, montado de sobro e outros produtos florestais como pinheiro manso e bravo, arroz, etc.

2.6. Factos relevantes após fecho de contas

Após o fecho de contas não se registaram factos de relevo que pudessem alterar a perceção sobre a situação financeira e/ou patrimonial do Fundo.

Desde o final do ano 2019, a propagação do COVID-19 a nível global provocou uma crise sanitária sem precedentes até ao momento. Este evento afeta significativamente a atividade económica a nível mundial e, como

resultado, poderá afetar a situação financeira do Fundo. O impacto potencial dependerá de desenvolvimentos futuros que não se podem prever com fiabilidade, incluindo ações para conter ou tratar a infeção e mitigar o seu impacto nas economias dos países afetados, políticas sociais e económicas de apoio, que estão a ser ou serão implementadas pelos governos dos países afetados, entre outros.

Lisboa, 18 de março de 2020

A Administração



7-25-

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

7-25-

1

ÍNDICE

I - BALANÇO DO JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	12
II - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	14
III - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019.....	16
IV - ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019.....	18
RELATÓRIO DE AUDITORIA DO JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019..	36

7.25-



I - BALANÇO DO JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019



7.25-

JOSIBA FLORESTAL – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em Euros) BALANÇO Data: 31-12-2019

Código	Designação	Nota	31.12.2019			31.12.2018		Código	Designação	Nota	31.12.2019	31.12.2018
			Bruto	Mv/At	mv/Ad	Líquido	Líquido					
ACTIVO												
31	Activos Imobiliários											
	Terenos	1 e 3	25 460 275	3 640 095	2 915 142	26 185 228	61	Capital do Fundo	2	23 730 000	23 730 000	
34	Adiantamentos por conta de Imóveis		-	-	-	-	62	Unidades de Participação	2	(30 374)	(30 374)	
	Total de Activos Imobiliários		25 460 275	3 640 095	2 915 142	26 185 228	64	Variações Patrimoniais	2	2 583 399	1 887 523	
24	Carteira de Títulos e Participações	4	300 000	-	458	299 542	65	Resultados Transiçados	2	504 347	695 875	
	Unidades de Participação		300 000	-	458	299 542	66	Resultados distribuídos	2	26 787 372	26 283 025	
	Total de Carteira de Títulos e Participações		300 000	-	458	299 542		Total do Capital do Fundo				
411	Contas de Terceiros		-	-	-	-	47	Ajustamentos e Provisões	8 e 14	12 001	12 001	
412	Devedores por crédito vencido		12 001	-	-	12 001	48	Ajustamentos de dívidas a receber		12 001	12 001	
	Devedores por rendas vencidas	8 e 14	12 001	-	-	12 001		Provisões Acumuladas		12 001	12 001	
	Total dos valores a Receber		12 001	-	-	12 001		Total Provisões Acumuladas		12 001	12 001	
11	Disponibilidades		-	-	-	-	421	Contas de Terceiros		-	-	
12	Caixa		-	-	-	-	423	Resgates a Pagar a Participantes	15	33 803	34 918	
	Depósitos à Ordem	7	361 020	-	-	282 919	424+,-+429	Comissões e outros encargos a Pagar	15	6 120	261 090	
	Total das Disponibilidades		361 020	-	-	282 919	441,+442	Outras Contas de Credores	15	5 520	5 520	
	Total dos valores a Pagar		361 020	-	-	282 919		Adiantamento p/ venda		45 443	301 528	
51	Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	53	Acréscimos e Diferimentos	16	13 441	13 118	
52	Acréscimos de Proveitos		-	-	-	-	56	Acréscimos de Custos		-	-	
58	Despesas c/ Custo Diferido		467	-	-	467	58	Recargas com Provento Diferido	16	-	1 369	
	Outros acréscimos e diferimentos		467	-	-	467		Outros acréscimos e diferimentos		13 441	14 487	
	Total de Acréscimos e Diferimentos Activos		467	-	-	467		Total de Acréscimos e Diferimentos Passivos		13 441	14 487	
	Total do Activo		26 133 762	3 640 095	2 915 600	26 611 042		Total do Passivo		26 858 257	26 611 042	

Total do número de Unidades de Participação 24 480 Valor Unitário da Unidade Participação 1 094,2564 1 073,6530


 7.25

II - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

1.25-



JOSIBA FLORESTAL – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data:	
		31.12.2019		31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
Custos e Perdas Código	Designação	Nota			Proveitos e Ganhos Código	Designação	Nota
	Custos e Perdas Correntes					Proveitos e Ganhos Correntes	
711+718	Juros e Custos Equiparados De Operações Correntes		-	-	812 811+...+818	Juros e Proveitos Equiparados Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias Outros, de Operações Correntes	
724+...+728	Comissões Outras, de Operações Correntes	17	108 169	107 508	832 833	Ganhos Op. Finan. E Act. Imobiliários Da Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários	4 20
732 733	Perdas Op. Finan. e Act. Imobiliários Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários	4 20	514 865 350	486 555	851 852 86 87	Reversão de Ajustamentos e de Provisões De ajustamentos de dívidas a receber De Provisões para Encargos Rendimentos de Activos Imobiliários Outros Proveitos e Ganhos Correntes	19
7411+7421 7412+7418+7422 7418	Impostos Imposto sobre o Rendimento Indirectos Outros Impostos	12	16 192	12 947		Total dos Proveitos e Ganhos Correntes (B)	1 526 978
76	Ajustamentos e Provisões do Exercício Fornecimentos e Serviços Externos	18	29 269	29 436	882 883 884+...+888	Proveitos e Ganhos Eventuais Ganhos Extraordinários Ganhos de Exercícios Anteriores Outros Ganhos Eventuais	
783	Custos e Perdas Eventuais Perdas de Exercícios Anteriores	21	3 140	636 447		Total dos Proveitos Eventuais (D)	
	Resultado Líquido do Exercício		504 347	695 943		TOTAL	1 526 978
	TOTAL		1 526 978	1 332 390			1 332 390
8x2-7x2-7x3 8x3-86-7x3-76 B-A + 742	Resultados da Carteira de Títulos Resultado de Activos Imobiliários Resultados Correntes		(458) 632 304 507 486	816 399 695 943	D-C B+D-A-C+742 B-A+D-C	Resultados Eventuais Resultado antes do imposto s/o Rendimento Resultado Líquido do Exercício	(3 140) 504 347 504 347

J. R. F.

J

III - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019		2018	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	-	-	-	-
PAGAMENTOS				
Resgates de unidades de participação	-	-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo				
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de activos imobiliários	-	-	-	-
Rendimentos de activos imobiliários	637 245		630 000	
Adiantamento por conta de venda de activos imobiliários	-		-	
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	637 245	-	630 000
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	94 779		250 000	
Grandes reparações em activos imobiliários	-		-	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	30 558		22 558	
Adiantamento por conta de compra de activos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários	-		-	
		125 337		272 558
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		511 908		357 442
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Resgates de unidades de participação	-		-	
Rendimento de títulos	-		-	
Juros e proveitos similares recebidos	-		-	
PAGAMENTOS				
Compra de Títulos	300 000		-	
Juros e custos similares pagos	-		-	
Taxas de corretagem	-		-	
		300 000		-
Fluxo das operações da carteira de títulos		(300 000)		-
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Cobranças de crédito vencido	-		-	
Compras com acordo de revenda	-		-	
Juros de depósitos bancários	-		-	
Outros recebimentos correntes	-		-	
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	83 103		80 709	
Comissão de depósito	20 590		19 383	
Impostos e taxas	28 278		28 271	
Outros pagamentos correntes	1 836		1 836	
		133 807		130 200
Fluxo das operações de gestão corrente		(133 807)		(130 200)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Ganhos Extraordinários	-		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
PAGAMENTOS				
Outros pagamentos eventuais	-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-		68	
		-		68
Fluxo das operações eventuais				(68)
Saldos dos fluxos monetários do período.....(A)		78 101		227 174
Disponibilidades no início do período.....(B)		282 919		55 745
Disponibilidades no fim do período....(C)=(B)+(A)		361 020		282 919

[Handwritten signature and initials]

IV - ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

7.25-



NOTA INTRODUTÓRIA

O Josiba Florestal – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo ou Josiba Florestal) foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 27 de dezembro de 2006. O Fundo foi constituído em 28 de dezembro de 2006, tendo a duração inicial de dez anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por iguais períodos, desde que essa decisão seja deliberada em Assembleia de Participantes e autorizada pela CMVM. Em maio de 2015 foi aprovado em assembleia de participantes a prorrogação por mais 10 anos a partir do termo da sua duração inicial, ou seja, até 28 de dezembro de 2026.

O Fundo constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, objeto de subscrição particular, de distribuição parcial, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais. O objetivo do Fundo corresponde ao investimento e exploração de prédios rústicos ou mistos, constituídos, nomeadamente, por povoamentos de sobreiro e de pinheiro manso, localizados predominantemente nos concelhos de Alcácer do Sal, Coruche e Abrantes.

O Fundo enquadra-se no novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei nº 56/2018 de 9 de julho, e com enquadramento nos Regulamentos da CMVM nº 2/2005 e 2/2015, republicado pelo Regulamento CMVM nº 13/2018.

Nos termos da Lei e Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários legalmente autorizados.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo era detido por 36 e 36 participantes, respetivamente.

O Fundo é administrado, gerido e representado pelo BPI Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. (Sociedade Gestora). As funções de banco depositário são exercidas pelo Banco BPI, S.A. (Banco BPI). Até novembro de 2014, a função de banco depositário foi exercida pelo Banco Português de Investimento, S.A..

As notas que se seguem refletem as notas dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC). As notas cuja numeração se encontre ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

7-25-

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade, no âmbito das competências que lhe estão atribuídas através do Decreto-Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei nº 56/2018, de 9 de julho, o qual aprova o novo Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, com entrada em vigor 30 dias após a sua publicação, tendo revogado o Decreto-Lei nº 63-A/2013, de 10 de maio.

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

a) Especialização de exercícios

O OIC regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidas à medida que são geradas, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços que lhe são prestados pela sociedade gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada por aplicação de uma taxa anual de 0.2% sobre o património líquido diário do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo a sua liquidação efetuada mensalmente.

Quando a comissão de gestão de um ano completo de atividade for inferior a 80 (oitenta) mil Euros, a Sociedade Gestora tem direito a receber do Fundo a diferença para aquele montante no último mês do ano a que respeita.

O custo com a comissão é registado na rubrica “Comissões” da demonstração dos resultados (Nota 17).

c) Comissão de Depositário

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

Segundo o Regulamento de Gestão, a comissão do banco depositário é calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual de 0,075% sobre o património líquido diário do Fundo apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo a sua liquidação efetuada mensalmente.

O custo com a comissão de depositário é registado na rubrica “Comissões” da demonstração dos resultados (Nota 17).

d) Comissões cobradas aos subscritores

I. Comissão de Subscrição

Sobre o valor de eventuais aumentos de capital do Fundo, é cobrada aos subscritores, através das entidades depositária e colocadora, uma comissão de emissão de 0,35%.

II. Comissão de Resgate

É cobrada, através das entidades depositária e colocadora, uma comissão de 1,5% sobre o valor das unidades de participação reembolsadas, incluindo na data de liquidação do Fundo.

Esta comissão não é cobrada no caso de o reembolso ser efetuado em espécie.

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” da demonstração dos resultados (Nota 17).

A taxa mensal aplicável ao Fundo é de 0,00266%, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 euros e 20.000 euros, respetivamente.

f) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados 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.

7-25-

De acordo com a Lei nº 16/2015 de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei nº 56/2018, de 9 de julho, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações devem ser precedidas de pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, sujeitos a registo individual junto da CMVM.

A periodicidade mínima de avaliação é de 12 meses ou correspondente à periodicidade do resgate, se esta última for inferior à primeira. Durante o exercício findo a 31 de dezembro de 2018, procedeu-se à reavaliação dos imóveis. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do regulamento nº 2/2015 da CMVM, republicado pelo regulamento nº 13/2018 da CMVM, sendo reanalisada anualmente por comparação entre o seu valor contabilístico e o valor resultante das avaliações dos citados peritos independentes. O valor contabilístico a registar deverá corresponder à média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Os imóveis destinam-se, principalmente, a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no exercício a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica “Receitas com proveito diferido”.

g) Carteira de títulos e participações

As compras de títulos e participações são contabilizadas, na data de transação, pelo seu custo efetivo de aquisição.

Nas vendas, para efeitos de imputação do respetivo custo, os valores em carteira são valorizados pelo custo médio de aquisição. Todavia, sempre que a legislação fiscal, relativamente a determinada categoria de valores mobiliários imponha, para apuramento das valias obtidas em cada ano, a utilização de um método de imputação de custos diferente, será este o utilizado na sua contabilização (apuramento das mais e menos valias tributáveis).

Os encargos suportados com a compra, tal como com a venda, nomeadamente comissões de bolsa e corretagem, são considerados como custos da operação, pelo que se contabilizam na conta 722 - Comissões e Taxas – Comissões da carteira de títulos e participações, respetiva subconta.

Os ajustamentos resultantes da aplicação desses critérios serão registadas com a periodicidade definida no regulamento de gestão do fundo, nas contas de 732 – Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – Na carteira de títulos e participações, respetiva subconta, ou 832 – Ganhos em operações

financeiras e ativos imobiliários – Na carteira de títulos e participações, respetiva subconta pelas menos ou mais-valias, respetivamente, por contrapartida da conta 28 – Mais e menos valias.

Os rendimentos dos títulos em carteira, sempre que determináveis, serão registados com igual periodicidade na classe 5 – Acréscimos e Diferimentos.

h) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, nas situações em que os inquilinos detenham mais de três rendas em situação de mora, procede-se à constituição de provisões para crédito vencido. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade (Notas 8 e 14).

i) Regime fiscal

Nos termos do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, aplicável aos organismos de investimento coletivo, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objeto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

O regime assenta no método de tributação “à saída”, ou seja, a tributação passa essencialmente a ter impacto na esfera dos investidores. Por outro lado, existe uma taxa (0,0125%), em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário.

Com efeito, os fundos de investimento imobiliário passam a ser sujeitos à taxa geral de IRC sobre o seu resultado líquido, expurgado, contudo, dos rendimentos (e respetivos gastos associados) de capitais, prediais e mais-valias, tal como qualificados para efeitos de IRS, com exclusão dos provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria.

Não relevam, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os fundos de investimento imobiliário, bem como os gastos não dedutíveis previstos no Código do IRC.

Nos exercícios de 2018 e 2017, o Fundo reúne as condições necessárias e suficientes para se encontrar isento de IRC ao abrigo do número 1 do artigo 24º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que define que ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75% dos seus ativos estejam afetos à exploração de recursos florestais e desde que a mesma esteja submetida a planos de gestão florestal, aprovados e executados de acordo com a regulamentação em vigor, ou seja

objeto de certificação florestal realizada por entidade legalmente acreditada. Os planos de gestão florestal das herdades detidas pelo Fundo foram aprovados pelo Ministério da Agricultura, Mar, Ambiente e Ordenamento do Território (Autoridade Florestal Nacional).

Património

Até 1 de janeiro de 2014, os bens imóveis adquiridos para integrar o património dos fundos de investimento imobiliário abertos estavam isentos do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e do pagamento de Imposto Municipal sobre Imóveis.

A partir de 2014, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 83 – C/2013, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2014), os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública passam a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas, sendo, no entanto, a taxa aplicada aos mesmos reduzida para metade das taxas gerais.

A entrada em vigor da Lei n.º 7-A/2016 de 30 de março, veio revogar a isenção parcial *supra* mencionada, passando, a partir desta data, os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas pelas taxas gerais.

A partir de 2017, com as alterações introduzidas pela Lei 42/2016 (Lei do Orçamento de Estado para 2017), foi criado o Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis, sendo o valor tributável correspondente à soma dos valores patrimoniais tributários reportados a 1 de janeiro de 2017. Ao valor tributável é aplicada a taxa de 0.4%.

A Lei 42/2016 produziu efeitos a 31 de dezembro de 2016 no Imposto Selo, revogando a verba 28 da Tabela Geral do Imposto Selo, deixando os prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário seja igual ou superior a um milhão de euros de estar sujeito a este imposto.

j) 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 em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, isto é, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

A rubrica “Variações patrimoniais” resulta da diferença entre o valor de subscrição e de resgate e o valor base da unidade de participação, na data da operação.

7-25-
J

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do Fundo. O valor de subscrição das unidades de participação resultantes do aumento de capital, corresponderá ao preço em vigor no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Igualmente por se tratar de um Fundo Fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prazo do Fundo. O valor de reembolso das unidades de participação será calculado com base no preço em vigor no dia em que o resgate seja solicitado, com exceção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o valor da unidade de participação na data em que termine o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

k) Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribui rendimentos aos detentores das unidades de participação, em regra, anualmente. No entanto, a Sociedade Gestora poderá deliberar num ou em mais anos sucessivos ou interpolados, não efetuar qualquer distribuição de rendimentos.

O montante dos rendimentos a distribuir é determinado em função dos resultados líquidos obtidos e do plano de investimentos, por decisão da Sociedade Gestora.

Handwritten signature and date "7.12.19" in the bottom right corner.

1. IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2019, as valias potenciais dos imóveis eram as seguintes:

Imóveis	Valor de aquisição	Valor contabilístico (A)	Mais-menos valias	Média das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
1 - IMÓVEIS	25 460 275	26 185 228	724 953	26 185 228	-
1.1. - Terrenos	25 460 275	26 185 228	724 953	26 185 228	-
1.1.1. - Urbanizados	-	-	-	-	-
1.2.2. - Não Urbanizados	-	-	-	-	-
1.2.8. - Outros Terrenos	25 460 275	26 185 228	724 953	26 185 228	-
1.2.8.1. - Arrendados	25 460 275	26 185 228	724 953	26 185 228	-
Herdade da Junceira	2 369 582	2 361 657	(7 925)	2 361 657	-
Herdade do Raivozinho	1 966 181	1 980 216	14 035	1 980 216	-
Herdade da Aguda	1 361 202	1 091 156	(270 046)	1 091 156	-
Monte da Vinha, Arriscada e Sesmarias das Manas	4 453 652	4 926 675	473 023	4 926 675	-
Herdade das Courelas do Divôr	1 007 537	1 077 309	69 772	1 077 309	-
Herdade Vale da Eira	567 312	559 638	(7 675)	559 638	-
Herdade de Coelheiros do Sul	1 705 105	1 896 375	191 270	1 896 375	-
Herdade da Carvoeira e Zambujeira	3 921 761	3 756 896	(164 866)	3 756 896	-
Herdade de Vale de Laxique	2 232 703	2 615 077	382 374	2 615 077	-
Herdade da Quinta Nova	421 928	463 542	41 613	463 542	-
Herdade Casal do Pereiro	2 016 576	1 982 472	(34 103)	1 982 472	-
Herdade do Monte do Couço	3 436 736	3 474 216	37 480	3 474 216	-
1.2.8.2. - Não Arrendados	-	-	-	-	-

2. CAPITAL DO FUNDO

O capital inicial do Fundo foi fixado em 25.000.000 euros, a que corresponderam 25.000 unidades de participação com valor inicial de subscrição de 1.000 euros cada. No final do período inicial de subscrição de 12 meses a contar da data de início de atividade do Fundo, o capital inicial não foi integralmente subscrito, tendo ficado automaticamente reduzido para 24.480.000 euros, correspondente ao valor das subscrições efetivamente realizadas.

O Património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de 1.000 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

Na Assembleia Geral de 30 de novembro de 2011, foi deliberada uma redução de capital no montante de 750.000 euros, traduzida pela redução do valor da unidade de participação do Fundo.

O movimento ocorrido no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, foi o seguinte:

Descrição	31-12-2018	Distribuição de Resultados	Transferências	Resultados do exercício	31-12-2019
Valor base	23 730 000				23 730 000
Variações Patrimoniais	(30 374)				(30 374)
Resultados transitados	1 887 524		695 875		2 583 399
Resultados Distribuídos	-		-		-
Resultado líquido do período	695 875		(695 875)	504 347	504 347
Total	26 283 025	-	-	504 347	26 787 372
Nº de unidades de participação	24 480				24 480
Valor das unidades de participação	1 073.6530				1 094.2554

Descrição	31-12-2017	Distribuição de Resultados	Transferências	Resultados do exercício	31-12-2018
Valor base	23 730 000				23 730 000
Variações Patrimoniais	(30 374)				(30 374)
Resultados transitados	1 976 210		(88 686)		1 887 524
Resultados Distribuídos	(514 080)		514 080		-
Resultado líquido do período	425 394		(425 394)	695 875	695 875
Total	25 587 150	-	-	695 875	26 283 025
Nº de unidades de participação	24 480				24 480
Valor das unidades de participação	1 045.2267				1 073.6530

No dia 31 de março de 2017, foi decidido proceder à distribuição de resultados no montante de 514.080 euros. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, as unidades de participação do Fundo tiveram as seguintes alterações e são detidas por:

Descrição	2019			2018		
	Número de Unidades de Participação detidas	Montante	%	Número de Unidades de Participação detidas	Montante	%
Maria Conceição Abreu Barreira	4 393	4 258 411	18%	4 393	4 258 411	18%
Companhia Agrícola da Apariça S.A.	2 094	2 029 846	9%	1 562	1 514 145	6%
Pedro José Pinto Coelho Passanha Guedes	1 700	1 647 917	7%	1 700	1 647 917	7%
Frederico Furtado de Antas Barreira	1 140	1 105 074	5%	1 140	1 105 074	5%
Antonio Maria Furtado de Antas Barreira	1 140	1 105 074	5%	1 140	1 105 074	5%
Joana Furtado de Antas Barreira	1 140	1 105 074	5%	1 140	1 105 074	5%
Filipe Furtado de Antas Barreira	1 140	1 105 074	5%	1 140	1 105 074	5%
Jorge Guerreiro Sancho	900	872 426	4%	900	872 426	4%
Maria Margarida Abreu Barreira	836	810 387	3%	836	810 387	3%
Joaquim José Conceição Guerreiro	823	797 786	3%	823	797 786	3%
Madalena Nascimento Eusebio	823	797 786	3%	823	797 786	3%
Maria Margarida Sancho Cruz Ramos	548	531 211	2%	411	398 408	2%
João Carlos Barreira Passanha Guedes	541	524 425	2%	541	524 425	2%
Emanuel José Raingeard de la Bletiere Passanha Gue	538	521 517	2%	538	521 517	2%
Jose Maria Alves Correia Passanha Guedes	538	521 517	2%	538	521 517	2%
João Alves Correia Passanha Guedes	538	521 517	2%	538	521 517	2%
Jose Antonio da Ponte Zeferino	454	440 091	2%	454	440 091	2%
Maria Conceição Cruz	454	440 091	2%	454	440 091	2%
Isabel Marina Ferreira Vagos Morais Calle de Almei	449	435 244	2%	449	435 244	2%
Paulo Alexandre Feereira Vagos Morais	448	434 275	2%	448	434 275	2%
Madalena Oliveira da Ponte	433	419 734	2%	433	419 734	2%
Maria Lurdes Nascimento Pires	412	399 377	2%	412	399 377	2%
Ilda Aline Brito Nascimento	407	394 531	2%	407	394 531	2%
Jose Luis Barreira Passanha Guedes	400	387 745	2%	400	387 745	2%
Maria Isabel Nascimento Nunes	330	319 890	1%	165	159 945	1%
Catarina Maria Bras Gago Viegas Ferreira e Costa	216	209 382	1%	211	204 536	1%
Maria Margarida Bras Gago Viegas Garcia	211	204 536	1%	211	204 536	1%
Sergio Tiago Viegas	208	201 627	1%	208	201 627	1%
Luis Antonio Tiago Viegas	207	200 658	1%	207	200 658	1%
Luisa Manuela Alves Salgado Sancho	206	199 689	1%			
Paula Alexandra Alves Salgado Sancho	206	199 689	1%			
José Carlos Nascimento Nunes	165	159 945	1%	165	159 945	1%
Luis Miguel Nascimento Nunes	165	159 945	1%	165	159 945	1%
Nuno Miguel Sancho Cruz Ramos	137	132 803	1%			
Rita Isabel Sancho Cruz Ramos	137	132 803	1%			
Jose Pedro Abreu Barreira	3	2 908	0%	3	2 908	0%
Maria Alzira Nascimento Sancho				823	797 786	3%
Mario Jorge Sancho Cruz				371	359 634	2%
Custódio de Nascimento Nunes				166	160 914	1%
Maria Cristina Nascimento Nunes				165	159 945	1%
Total de Unidades de Participação	24 480	23 730 000	100%	24 480	23 730 000	100%

A transferência de unidades de participação entre participantes ocorreu por via de doações.

3. COMPOSIÇÃO DESCRIMINADA DA CARTEIRA DE ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2019, a composição discriminada da carteira de ativos eram a seguinte:

	Área hectares	Avaliação I		Avaliação II		Valor Contabilístico	Média das Avaliações
		Data	Valor	Data	Valor		
1. Imóveis							
1.2. Construções							
1.2.1. Arrendadas							
Herdade da Junceira	594.2	28-10-2019	2 431 308	28-10-2019	2 292 006	2 361 657	2 361 657
Herdade do Raivozinho	507.6	28-10-2019	1 997 709	28-10-2019	1 962 723	1 980 216	1 980 216
Herdade da Aguda	235.4	28-10-2019	1 102 359	28-10-2019	1 079 953	1 091 156	1 091 156
Monte da Vinha, Arriscada e Sesmarias das Manas	1248.3	28-10-2019	4 972 999	28-10-2019	4 880 351	4 926 675	4 926 675
Herdade das Courelas do Divôr	240.3	28-10-2019	1 067 912	28-10-2019	1 086 705	1 077 309	1 077 309
Herdade Vale da Eira	99.5	28-10-2019	574 037	28-10-2019	545 238	559 638	559 638
Herdade de Coelhoiros do Sul	219.9	28-10-2019	1 802 224	28-10-2019	1 990 526	1 896 375	1 896 375
Herdade da Carvoeira e Zambujeira	1245.2	28-10-2019	3 781 811	28-10-2019	3 731 980	3 756 896	3 756 896
Herdade de Vale de Laxique	757.3	28-10-2019	2 611 578	28-10-2019	2 618 575	2 615 077	2 615 077
Herdade da Quinta Nova	65.5	28-10-2019	481 883	28-10-2019	445 200	463 542	463 542
Herdade Casal do Pereiro	617.1	28-10-2019	1 848 556	28-10-2019	2 116 389	1 982 472	1 982 472
Herdade do Monte do Couço	552.63	28-10-2019	3 405 345	28-10-2019	3 543 087	3 474 216	3 474 216
Total (A)			26 077 723		26 292 733	26 185 228	26 185 228

	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7. Liquidez					
7.1.2 Depósitos à Ordem					
DO Banco BPI		EUR			196 960
DO Banco BPI		EUR			164 060
7.1.3 Fundos de Tesouraria					
BPI Defensivo	40 472	EUR	7.40		299 542
Subtotal					660 562
9. Outros valores a regularizar					
9.1 Valores ativos					
Adiantamento por conta de imóveis		EUR			-
Outros		EUR			12 468
9.2 Valores passivos					
Recebimento por conta de imóveis		EUR			(5 520)
Outros		EUR			(65 366)
Subtotal					(58 418)
Total (B)					602 144
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B)					26 787 372

No início de janeiro de 2007, foram celebrados contratos de arrendamento rural e florestal por períodos de 11 anos, com início em 1 de janeiro de 2007, sendo a renda calculada com base em valores anuais fixos sobre as parcelas agropecuárias e 40% do valor das vendas dos produtos da floresta (60% até 31 de dezembro de 2010).

Em 23 de abril de 2013, foram celebrados novos contratos de arrendamento rural e florestal (exceto o imóvel Rua dos Sapateiros, nº 120-128), com uma duração de 7 anos, renováveis, com início em 30 de abril de 2013. A renda anual corresponde a um montante fixo definido no contrato, sendo pago trimestralmente. O valor da renda fixa pode ser retificado, caso o preço ou a quantidade vendida dos produtos florestais, sofra uma alteração positiva ou negativa igual ou superior a 20% relativamente ao período anual precedente.

As rendas estabelecidas nos contratos de arrendamento celebrados em abril de 2013 refletem essencialmente as rendas cobradas pela Sociedade Gestora nos últimos 5 anos.

Os valores de mercado determinados pelos peritos avaliadores foram apurados com base na informação histórica e na produção expectável comunicada pelos próprios rendeiros, tendo sido projetado o rendimento esperado com base nos preços praticados no mercado para cada tipo de produto. Desta forma, o valor considerado no ativo do OIC, encontrar-se-á dependente da concretização, no futuro, dos montantes de rendimentos esperados considerados nas respetivas avaliações.


É entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que os pressupostos utilizados pelos peritos avaliadores para determinar os valores de mercado destes ativos são adequados.

O movimento ocorrido nos ativos imobiliários no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 pode ser resumido como segue:

Descrição	31-12-2018	Adições	Receb. IMT	Avaliações	31-12-2019
Terrenos	25 615 496		(155 222)		25 460 275
Ajustamentos (avaliações)	700 626			24 328	724 953
Favoráveis	2 750 417			889 678	3 640 095
Desfavoráveis	(2 049 792)			(865 350)	(2 915 142)
Total	26 316 121		(155 222)	24 328	26 185 228

Em outubro de 2019 o Fundo procedeu à reavaliação da carteira, por dois peritos avaliadores independentes devidamente registados na CMVM, da qual resultou um ajustamento favorável de 24.328 euros.

Adicionalmente, o Fundo recebeu por parte da Autoridade Tributária o montante de 155.222 euros, referente ao IMT pago no ato da escritura, na aquisição da Herdade do Monte do Couço em 2017.

 7-25-

As principais características dos imóveis agrícolas / florestais são as seguintes:

Descrição	Localização	Ocupação	Área em hectares
Herdade da Aguda	Coruche	Montado de sobro	153.7
		Pinheiro manso	46.2
		Matos	30.2
		Outras	5.3
		Subtotal I	235.4
Herdade da Junceira	Álcacer do Sal	Montado de sobro	299.3
		Pastagem natural	169.1
		Pinhal manso	66.8
		Outras	59.0
		Subtotal II	594.2
Herdade do Monte da Vinha, Arriscada e Sesmaria das Manas	Coruche	Montado de sobro	564.6
		Pinheiro manso	412.3
		Matos	206.0
		Pinheiro bravo	38.1
		Outras	27.3
Subtotal III	1 248.3		
Herdade do Raivozinho	Coruche	Montado de sobro	309.7
		Pinheiro manso	115.8
		Matos	65.8
		Outras	16.3
		Subtotal IV	507.6
Herdade das Courelas do Divôr	Coruche	Montado de sobro	162.4
		Matos	26.9
		Pinheiro manso	21.0
		Pastagens	20.4
		Outras	9.6
Subtotal V	240.3		
Herdade Vale da Eira	Coruche	Povoamento misto sobro/pinheiro manso	94.6
		Outros	4.9
		Subtotal VI	99.5
Herdade de Coelheiros Sul	Coruche	Montado de sobro	204.6
		Outros	15.3
		Subtotal VII	219.9
Herdade da Carvoeira e Zambujeira	Coruche	Pinheiro manso	525.7
		Montado de sobro	369.8
		Pinheiro bravo	206.6
		Pastagem	81.2
		Outras	61.9
Subtotal VIII	1 245.2		
Herdade de Vale de Laxique	Álcacer do Sal	Pinheiro manso	484.6
		Montado de sobro	215.5
		Várzea com canteiros de arroz	29.1
		Outras	28.1
		Subtotal IX	757.3
Herdade da Quinta Nova	Álcacer do Sal	Montado de sobro	46.0
		Várzea com canteiros de arroz	12.0
		Outras	7.5
		Subtotal X	65.5
Herdade Casal do Pereiro	Abrantes	Montado de sobro	317.9
		Matos	220.7
		Outras	78.5
		Subtotal XI	617.1
Herdade Monte do Couço	Abrantes	Sobreiros	360.5
		Pinheiro Manso	190.0
		Pastagem	2.1
		Área Social	2.1
Subtotal XI	552.6		
		Total	6 382.9

1-22

1

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

Em 31 de dezembro de 2019, a composição discriminada da carteira de títulos era a seguinte:

Descrição	Quantidade	Divisa	Cotação	Mais / Menos Valias	Juros Decorridos	Valor Global
Carteira de títulos						
Unidades de Participação BPI Defensivo	40 472	EUR	7.40	(458)	-	299 542
Total	40 472		7.40	(458)	-	299 542

6. CRITÉRIOS E PRÍNCIPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização estão descritos nas notas iniciais do Anexo.

7. LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foi o seguinte:

Descrição	Saldo 31-12-2018	Aumento	Reduções	Saldo 31-12-2019
Depósitos à Ordem	282 919	1 327 510	(1 249 410)	361 020
Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	-	-	-	-
Total	282 919	1 327 510	(1 249 410)	361 020

Descrição	Saldo 31-12-2017	Aumento	Reduções	Saldo 31-12-2018
Depósitos à Ordem	55 745	707 000	(479 826)	282 919
Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	-	-	-	-
Total	55 745	707 000	(479 826)	282 919

8. DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o OIC apresentava as seguintes dívidas de cobrança duvidosa:

2019

Descrição	Devedores por rendas vencidas	Total
Dívidas de Cobrança Duvidosa	12 001	12 001

Ajustamentos de dívidas a receber (12 001) (12 001)

Saldo dívidas a receber - -

2018

Descrição	Devedores por rendas vencidas	Total
Dívidas de Cobrança Duvidosa	12 001	12 001

Ajustamentos de dívidas a receber (12 001) (12 001)

Saldo dívidas a receber - -

[Handwritten signature]

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, existem três inquilinos com mais de três rendas em situação de mora, encontrando-se totalmente provisionadas.

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas e os critérios de mensuração adotados a 31 de Dezembro de 2019 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2018.

11. AJUSTAMENTOS

Durante o exercício de 2019 e 2018, não foram efetuados aumentos e/ou reduções na rubrica de ajustamentos.

12. IMPOSTOS

A 31 de dezembro de 2019 e de 2018, os impostos suportados pelo OIC apresentam o seguinte detalhe:

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	16 192	12 947
Subtotal I	16 192	12 947
Total	16 192	12 947

Tal como descrito acima na nota introdutória, entrou um novo regime fiscal em vigor a 1 de julho de 2015. No caso do Fundo, reúne as condições necessárias e suficientes para se encontrar isento de IRC ao abrigo do número 1 do artigo 24º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros apresenta o seguinte detalhe em 2019 e 2018:

Tipo de responsabilidade	31-12-2019	31-12-2018
Operações a Prazo de Compra - Imóveis	-	-
Operações a Prazo de Venda - Imóveis	5 520	5 520
Total	5 520	5 520

7-25-

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica respeita ao saldo a receber relativo a rendas vencidas (Nota 8):

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Devedores		
Devedores por Rendas Vencidas	12 001	12 001
Subtotal I	12 001	12 001
Provisões para crédito vencido		
Para devedores por Rendas Vencidas	12 001	(12 001)
Subtotal II	12 001	(12 001)
Total	-	-

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro 2019 e 2018, a rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Comissões a pagar		
Comissão de gestão	31 417	32 576
Comissão de depositário	1 674	1 643
Taxa de Supervisão	712	699
Subtotal I	33 803	34 918
Outras contas de credores - Sector Público Administrativo		
Contas Passivas		
Imposto Selo Com. Gestão + Com. Depositário	246	-
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	5 874	11 090
Herdade do Couço	-	250 000
Adiantamentos por venda de imóveis		
Indemnização por expropriação	5 520	5 520
Subtotal II	11 640	266 610
Total	45 443	301 528

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o detalhe destas rubricas era o seguinte:

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Acréscimos de custos		
Custos de auditoria	10 033	5 101
Outros custos a pagar	3 348	8 016
Subtotal I	13 381	13 118
Outros acréscimos e diferimentos		
Outros	60	1 369
Subtotal II	60	1 369
Total	13 441	14 487

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	80 000	80 000
Comissão de depositário	19 893	19 427
Taxa de Supervisão	8 275	8 081
Total	108 169	107 508

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Avaliação dos activos imobiliários do fundo	14 478	12 000
Auditoria	10 033	9 933
Honorários	3 000	5 880
Outros	1 758	1 623
Total	29 269	29 436

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Rendas		
Das Propriedades		
Terrenos	637 245	630 000
Total	637 245	630 000

20. PERDAS E GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E VALORES IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Ganhos em operações financeiras e valores imobiliários		
Ajustamentos favoráveis (Nota 3)	889 678	702 390
Ganhos na Alienação (Nota 3)		
Subtotal I	889 678	702 390
Perdas em operações financeiras e valores imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis (Nota 3)	865 350	486 555
Perdas na Alienação (Nota 3)		
Subtotal II	865 350	486 555
Total	24 328	215 835

7-25

J

21. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

Descrição	31-12-2019	31-12-2018
Perdas de Exercícios Anteriores	3 140	-
Total	3 140	-



22. OUTROS ASSUNTOS

Não existem eventos subsequentes a assinalar, com exceção do que foi referido no ponto 2.6 do Relatório de Gestão.





**RELATÓRIO DE AUDITORIA DO JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Josiba Florestal – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (“OIC”) sob gestão da BPI Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos Mobiliários, SA (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 26 858 257 euros e um total de capital do fundo de 26 787 372 euros, incluindo um resultado líquido de 504 347 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa 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 de **Josiba Florestal – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela BPI Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme mencionado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora no parágrafo de “Eventos subsequentes” apresentado no Relatório de Gestão, nesta data não é possível antecipar as consequências que a pandemia COVID-19 terá na economia a nível mundial, e por consequência não é possível estimar com fiabilidade o impacto que esta situação irá ter na futura situação financeira do OIC, o valor do mesmo e da respetiva Unidade de Participação. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

CENTRO EMPRESARIAL TORRES DE LISBOA, RUA TOMÁS DA FONSECA, TORRE G, 5º ANDAR, PORTUGAL
TEL.: + 351 21 721 01 80 - FAX: + 351 21 726 79 61 - E-MAIL: MAZARSLISBOA@MAZARS.PT

RUA DO CAMPO ALEGRE, 830, 3º - S14, 4150-171 PORTO, PORTUGAL
TEL.: + 351 22 605 10 20 - FAX: + 351 22 607 98 70 - E-MAIL: MAZARSORTO@MAZARS.PT

ESTRADA DE LEIRIA, 212, EDIFÍCIO PINUS PARK, FRAÇÃO X, 2430-901 MARINHA GRANDE, PORTUGAL
TEL.: + 351 24 457 49 60 - FAX: + 351 24 45749 79 - E-MAIL: MAZARSLEIRIA@MAZARS.PT

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.

Valorização dos imóveis em carteira	
Descrição da matéria relevante de auditoria	Abordagem e resposta de auditoria
<p>A carteira de imóveis, conforme discriminado na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, representa, à data de 31 de dezembro de 2019, cerca de 97% do valor do ativo.</p> <p>Conforme referido na alínea f) da Nota “Bases de Apresentação e principais políticas contábilísticas” do Anexo às Demonstrações financeiras, os terrenos e edifícios são contabilizados inicialmente ao custo de aquisição acrescido das despesas de compra, sendo esse valor posteriormente atualizado por avaliações efetuadas por peritos independentes registrados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com o previsto na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro (republicada pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho), e Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (republicado pelo Regulamento CMVM nº 13/2018), com recurso a métodos de avaliação, que envolvem um elevado nível de julgamento, envolvendo diferentes pressupostos e metodologias.</p> <p>Desta forma, esta matéria foi considerada uma matéria relevante de auditoria face à materialidade dos valores envolvidos e ao grau de julgamento subjacente ao método de avaliação adotado, da qual poderão resultar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras.</p> <p>A Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2019, apresenta informação relativamente ao valor determinado pelos peritos avaliadores dos imóveis em carteira, os quais cumprem o disposto na legislação vigente. Os valores de mercado determinados pelos peritos avaliadores foram apurados com base na informação histórica e na produção expectável comunicada pelos próprios rendeiros, tendo sido projetado o rendimento esperado com base nos preços praticados no mercado para cada tipo de produto. Desta forma, o valor considerado no ativo do OIC, encontrar-</p>	<p>Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM; • Verificação sobre o correto registo contabilístico decorrente das avaliações de imóveis face aos montantes apresentados nas avaliações obtidas; • Avaliação sobre o cumprimento da legislação relativamente às regras e periodicidade das avaliações definidas no Art.º 144 e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no Art.º 145, ambos da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, (republicada pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho); • Avaliação sobre o cumprimento dos métodos de valorização utilizados face ao disposto no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (republicado pelo Regulamento CMVM nº 13/2018); • Análise dos relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora, desafiando os pressupostos significativos e aferindo sobre a sua razoabilidade tendo por base as condições de mercado; • Avaliação sobre a adequação das divulgações considerando o referencial contabilístico aplicável.

se-á dependente da concretização, no futuro, dos montantes de rendimentos esperados considerados nas respetivas avaliações.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do Relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou 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 erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de

- conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora 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;
 - concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que Entidade Gestora descontinue as atividades do OIC;
 - avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
 - comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
 - das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
 - declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC 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

Dando cumprimento ao 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:

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora em 7 de julho de 2015 para um mandato compreendido entre os anos de 2015 e 2016, o qual foi renovado para o exercício de 2017, 2018 e 2019;
- O órgão de gestão da Entidade gestora do OIC confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer fraude ou indício de fraude;
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora do OIC em 26 de março de 2020;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora, se aplicável durante a realização da auditoria;
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC outros serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

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, (república pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho), devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do Organismo de Investimento Coletivo;

- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Organismo de Investimento Coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de março de 2020

MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA
Representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº 564)

