

---

**Relatório do 1º Semestre 2021**

**IMORECUPERAÇÃO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

⇒ **RELATÓRIO DO 1º SEMESTRE DE 2021** ⇐  
**30 de Junho de 2021**

**I – RELATÓRIO DE GESTÃO**

**INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO**

Em observância ao disposto do nº 2 do artigo 160º da Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, apresenta-se de modo sucinto a descrição das atividades do Fundo e outras informações relevantes relativas ao 1º semestre de 2021.

O IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário fechado, cujos valores constituem uma compropriedade pertencente aos detentores das respetivas unidades de participação.

O IMORECUPERAÇÃO é administrado desde 15 de Julho de 2005 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Gestão Ativos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., sociedade que em 29 de Agosto de 2007 alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. em 29 de Agosto de 2007, tendo sofrido nova alteração de denominação, a 16 de Janeiro de 2020, para Santander Asset Management – SGOIC, S.A..

O Fundo foi constituído por um período inicial de 10 anos e com um capital inicial de 25.000.000,00€ podendo esse prazo ser prorrogado, por deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão, o que veio a ocorrer a 15 de Julho de 2015.

A Assembleia de Participantes para prorrogação do Fundo foi convocada para 30 de Janeiro de 2015, com sessão final a 29 de Abril de 2015, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, a contar de 15 de Julho de 2015. Esta decisão foi aprovada por maioria,

correspondente a 76% dos votos dos participantes, com voto favorável do Fundo Pensões Banco Santander Totta e com o voto contra da FIDELIDADE - Companhia de Seguros, S.A..

Foi igualmente deliberado na Assembleia de Participantes, que não seria aplicada a comissão de resgate de 1,25%, prevista no regulamento de gestão.

Em consequência desta votação, a FIDELIDADE - Companhia de Seguros, S.A. pôde solicitar o resgate das unidades de participação (UP) que detinha (120.000 UP's), ao valor da unidade de participação do último dia do período inicialmente previsto para a duração do Fundo, ou seja, a UP do dia a 15 de Julho de 2015, no valor de €44,4932, o qual foi confirmada por parecer do Auditor do Fundo, tendo sido apurado um valor de resgate de €5.339.186,40.

As Partes acordaram que o valor de resgate seria pago em espécie, por dação em pagamento de parte dos ativos que compõem a carteira do Fundo, podendo, para fins de acerto de contas, ser realizado, um pagamento em numerário ou recebidas tornas.

Deste modo, ocorreu, a 5 de Agosto de 2015, a escritura de dação em pagamento, com a entrega de imóveis (3 lojas na Rua da Madalena, 110 a 118, Lisboa e 6 frações habitacionais sita na Rua da Artilharia Um, Lote 3 e respetivos avos do lote 8) no montante de €4.292.081,50, de 286.016 unidades de participação do fundo Vision, pelo valor de €91.874,89 e o restante em numerário no valor de €5.230,01.

A 24 de Fevereiro de 2016, ocorreu nova assembleia de participantes para deliberar sobre a proposta de redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado por unanimidade a redução do capital do Fundo por extinção de 245.000 unidades de participação, com o valor de referência apurado a 29 de Fevereiro de 2016. Foi igualmente aprovado que a liquidação financeira do valor do crédito seria realizada parte em numerário e o remanescente, em espécie, por dação em pagamento de 169.500 unidades de participação do FII Maxirent, no valor global de €1.657.252,35, e de 366.677 unidades de participação do FII Logística e Distribuição, no valor global de €1.433.010,38, tendo por referência o valor destas unidades de participação a 31 de Janeiro de 2016.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €6.379.721,09, representado por 135.000 unidades de participação, pertencente a 1 participante, o Fundo de Pensões Banco Santander Totta.

A 25 de Janeiro de 2017, ocorreu nova assembleia de participantes para deliberar sobre nova proposta redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado por unanimidade a redução do capital do Fundo por extinção de 35.000 unidades de participação, com o valor de referência apurado a 31 de Janeiro de 2017. Foi igualmente aprovado que a liquidação financeira do valor do crédito seria realizada em numerário. Os ativos imobiliários foram reavaliados em Dezembro de 2016, para cumprimento da legislação em vigor.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €4.364.744,98, aquela data representado por 100.000 unidades de participação, pertencente a 1 participante, Fundo de Pensões Banco Santander Totta, que assegura indiretamente o número mínimo de participantes para efeitos legais de dispersão.

A 14 de Janeiro de 2020, ocorreu nova assembleia de participantes, tendo sido deliberado a prorrogação do Fundo por um período adicional de 5 anos, a contar de 15 de Julho de 2020, data em que ocorrerá o termo do prazo de duração em curso.

### **ACTIVIDADE DO IMORECUPERAÇÃO NO 1º SEMESTRE DE 2021**

O Fundo registou, à data de 30 de Junho de 2021, uma rendibilidade anualizada positiva, líquida de comissões, de 3,93%, resultante do recebimento de rendas dos contratos de arrendamento em vigor. Em termos de rendibilidade a 3 e 5 anos, a rendibilidade líquida do Fundo é de 2,94% e 2,31%, respetivamente.

O resultado do período, findo em 30 de Junho de 2021, ascendeu a 93.959,62€ sendo o valor líquido global do Fundo de 5.354.929,82€ registando um aumento de 1,80% face a 31 de Dezembro de 2020.

O património imobiliário do Fundo, a 30 de Junho de 2021, é composto unicamente por quatro armazéns de logística, sites em Alverca, no valor total de €4.616.900,00.

O investimento imobiliário, durante o 1º semestre de 2021, foi inexistente, não tendo sido adquiridos novos imóveis. Também não ocorreu nenhuma venda de imóveis no 1º semestre de 2021.

O surto do novo coronavírus (Covid 19), declarado “Pandemia Global”, em 11 de Março de 2020, pela Organização Mundial da Saúde, teve um enorme impacto na economia nacional, europeia e mundial, devido às restrições de viagem e interrupção de atividade na maioria dos setores.

Devido à atual situação da pandemia, existe uma grande incerteza na evolução da economia, impedindo uma visão clara sobre a evolução futura da atividade dos operadores logísticos e consequentemente da rentabilidade do Fundo a médio/longo prazo.

## **FACTOS RELEVANTES**

### **Impactos na área de negócio dos Organismos de Investimento Coletivos – Declaração do Estado de Pandemia COVID 19 e Estado de Emergência em Portugal**

#### **1) Ativação do Plano de Contingência**

O Plano de continuidade de Negócio que a SAM SGOIC manteve ativo durante a maior parte do ano 2020 continuou vigente no primeiro semestre de 2021.

Em face da deterioração da situação pandémica e das novas orientações do Governo (com o aumento dos casos de covid-19, foram adotadas regras mais rigorosas incluindo Lisboa, sendo obrigatório o recurso ao teletrabalho a partir de início de Novembro de 2020 – RCM nº 92-A/2020 e DL n.º 94-A/2020 de 3 de novembro, que alterou as medidas excecionais e temporárias relativas à pandemia da doença COVID -19), a SAM manteve a generalidade dos colaboradores ao regime de teletrabalho a partir de Novembro 2020.

Em face da deterioração da situação pandémica, de um novo decretamento do Estado de Emergência a 6 de Novembro de 2020 (Decreto do Presidente da República n.º 51-U/2020) e das novas orientações do Governo (com o aumento dos casos de covid-19, foram adotadas regras mais rigorosas incluindo, ser obrigatório o recurso ao teletrabalho a partir de início de Novembro de 2020 – RCM n.º 92-A/2020 e DL n.º 94-A/2020 de 3 de novembro, que alterou as medidas excecionais e temporárias relativas à pandemia da doença COVID -19), pelo que a Sociedade voltou a adiar o retorno dos colaboradores às instalações físicas.

Mantendo-se o cenário de Estado de Emergência desde essa data até 31 de Março de 2021, a Sociedade Gestora foi sucessivamente forçada a adiar o plano de regresso/retorno dos colaboradores, mantendo o regime de teletrabalho para dar cumprimento às orientações para o recurso ao teletrabalho, tendo em conta que o normativo do referido Decreto-Lei n.º 79-A/2020 se manteve em vigor, estando já prorrogado até 31 de Dezembro de 2021.

A declaração do estado de pandemia constituiu um teste à robustez do modelo de controlo interno implementado, quer ao nível de procedimentos, com as necessárias adaptações de alguns processos de forma a garantir o nível de efetividade esperado para o perfil de risco da entidade Gestora, quer ao nível das respostas a providenciar a clientes, entidades reguladores e acionista, e em face de ausência de incidências relevantes, conclui-se que o modelo se revelou robusto em face de situações extremas não anteriormente testadas.

## **2) Impactos nas demonstrações financeiras**

A atividade do primeiro semestre de 2021 continuou a ser afetada pela Declaração do Estado de Pandemia COVID 19, a qual provocou uma desaceleração da performance positiva que o mercado imobiliário tinha vindo a registar ao longo dos últimos anos. No entanto, dado a natureza dos imóveis que compõem o Fundo, a rentabilidade do Fundo não foi afetada, uma vez que os arrendatários logísticos continuaram a laborar durante a pandemia e não houve incumprimento no pagamento de rendas.

Os impactos nas demonstrações financeiras do Fundo, à data de 30 de junho de 2021, não são materialmente significativos.

### **3) Reconsideração da Continuidade**

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes da pandemia não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

A atividade do Fundo e outras informações relevantes, estão contidas no Balanço, Demonstração de Resultados, Demonstração de Fluxos Monetários e devidamente referenciadas no Anexo às Demonstrações Financeiras.

Lisboa, 13 de Agosto de 2021

### **O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**

Nuno Miguel de Oliveira Henriques – Presidente

José Manuel Neves – Administrador

## II – BALANÇO

### IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGOIC, S.A.)

| (Valores em Euros)                          |   |                     |             |                     |                     |                                  | <b>B A L A N Ç O</b>                     |                                     | Data: 30 Jun.2021                         |              |  |
|---|---|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------|--|
| <b>ACTIVO</b>                               |   |                     |             |                     |                     |                                  | <b>PASSIVO</b>                           |                                     |   |              |  |
| Código                                      | Designação                              | 30 Jun.2021         |             |                     |                     | 31 Dez. 2020                     | Código                                   | Designação                          | Períodos                                  |              |  |
|   |   | Bruto               | Mv          | mvIP                | Líquido             | Líquido                          |  |                                     | 30 Jun.2021                               | 31 Dez. 2020 |  |
| <b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                 |   |                     |             |                     |                     |                                  | 61                                       | <b>CAPITAL DO FUNDO</b>             |   |              |  |
| 31  | Terrenos                                |                     |             |                     |                     |                                  | Unidades de Participação                 | 5 000 000,00                        | 5 000 000,00                              |              |  |
| 32  | Construções                             | 8 125 659,49        |             | 3 508 759,49        | 4 616 900,00        | 62                               | Variações Patrimoniais                   | 1 460 227,60                        | 1 460 227,60                              |              |  |
| 34  | Adiantamentos por Compra de Imóveis     |                     |             |                     |                     | 64                               | Resultados Transitados                   | -1 199 257,40                       | -1 410 646,64                             |              |  |
|   | TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS           | 8 125 659,49        | 0,00        | 3 508 759,49        | 4 616 900,00        | 65                               | Resultados distribuídos                  |                                     |   |              |  |
| <b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>     |   |                     |             |                     |                     |                                  | 66                                       | Resultados Líquidos do Período      | 93 959,62                                 | 211 389,24   |  |
| 22  | Participações em Soc. Imobiliárias      |                     |             |                     |                     |                                  | TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO                | 5 354 929,82                        | 5 260 970,20                              |              |  |
| 24  | Unidades de Participação                |                     |             |                     |                     | <b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>  |  |                                     |   |              |  |
|   | TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.  | 0,00                | 0,00        | 0,00                | 0,00                | 47                               | Ajustamentos de Dívidas a Receber        | 316 868,23                          | 316 865,35                                |              |  |
| <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                  |   |                     |             |                     |                     |                                  | 48                                       | Provisões Acumuladas                |   |              |  |
| 411   | Devedores por Crédito Vencido           |                     |             |                     |                     |                                  | TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS               | 316 868,23                          | 316 865,35                                |              |  |
| 412   | Devedores por Rendas Vencidas           | 315 895,17          |             |                     | 315 895,17          |                                  |  |                                     |   |              |  |
| 413+...+419                                 | Outras Contas de Devedores              | 21 464,71           |             |                     | 21 464,71           |                                  |  |                                     |   |              |  |
| 424   | Estado e Outros Entes públicos          |                     |             |                     |                     | <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>       |  |                                     |   |              |  |
| 429   | Outras Contas de Credores               |                     |             |                     |                     | 421                              | Resgates a Pagar a Participantes         |                                     |   |              |  |
|   | TOTAL DOS VALORES A RECEBER             | 337 359,88          | 0,00        | 0,00                | 337 359,88          | 422                              | Rendimentos a Pagar a Participantes      |                                     |   |              |  |
| <b>DISPONIBILIDADES</b>                     |   |                     |             |                     |                     |                                  | 423                                      | Comissões e Outros Encargos a Pagar | 3 780,57                                  | 3 811,62     |  |
| 11  | Caixa                                   |                     |             |                     |                     | 424+...+429                      | Outras Contas de Credores                | 24 366,96                           | 20 154,77                                 |              |  |
| 12  | Depósitos à Ordem                       | 757 665,99          |             |                     | 757 665,99          | 432                              | Empréstimos Não Titulados                |                                     |   |              |  |
| 13  | Depósitos a Prazo e com pré-aviso       |                     |             |                     |                     | 44                               | Adiantamentos por venda de Imóveis       |                                     |   |              |  |
| 14  | Certificados de Depósito                |                     |             |                     |                     |                                  | TOTAL DOS VALORES A PAGAR                | 28 147,53                           | 23 966,39                                 |              |  |
| 18  | Outros Meios Monetários                 |                     |             |                     |                     | <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b> |  |                                     |   |              |  |
|   | TOTAL DAS DISPONIBILIDADES              | 757 665,99          | 0,00        | 0,00                | 757 665,99          | 53                               | Acréscimos de Custos                     | 15 063,70                           | 17 426,26                                 |              |  |
| <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>            |   |                     |             |                     |                     |                                  | 56                                       | Receitas com Provento Diferido      | 11 090,81                                 | 11 090,81    |  |
| 51  | Acréscimos de Proveitos                 |                     |             |                     |                     | 58                               | Outros Acréscimos e Diferimentos         |                                     |   |              |  |
| 52  | Despesas com Custo Diferido             | 824,22              |             |                     | 824,22              | 59                               | Contas Transitórias Passivas             |                                     |   |              |  |
| 58  | Outros Acréscimos e Diferimentos        | 13 350,00           |             |                     | 13 350,00           |                                  | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS | 26 154,51                           | 28 517,07                                 |              |  |
| 59  | Contas Transitórias Activas             |                     |             |                     |                     | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>          |  |                                     |   |              |  |
|   | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS | 14 174,22           | 0,00        | 0,00                | 14 174,22           |                                  |  | 5 726 100,09                        | 5 630 319,01                              |              |  |
|   | <b>TOTAL DO ACTIVO</b>                  | <b>9 234 859,58</b> | <b>0,00</b> | <b>3 508 759,49</b> | <b>5 726 100,09</b> |                                  |  |                                     |   |              |  |
| Total do número de Unidades de Participação |   |                     |             |                     |                     |                                  |  |                                     | 53,5492                                   | 52,6097      |  |
|   |   |                     |             |                     |                     |                                  |  |                                     | Valor Unitário da Unidade de Participação |              |  |



### III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

#### IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGOIC, S.A.)

| CUSTOS E PERDAS |   | 30 Jun. 2021      |  | 30 Jun. 2020 |                   | PROVEITOS E GANHOS |   | 30 Jun. 2021 |                   | 30 Jun. 2020 |                   |
|-----------------|---|-------------------|--|--------------|-------------------|--------------------|---|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Código          | DESIGNAÇÃO  |                   |  |              |                   | Código             | DESIGNAÇÃO  |              |                   |              |                   |
|                 | <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>                    |                   |  |              |                   |                    | <b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>                 |              |                   |              |                   |
| 711+ 718        | JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS                          |                   |  |              |                   | 812                | JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS                       |              |                   |              |                   |
| 719             | De Operações Correntes                              |                   |  |              |                   | 811+818            | Da Carteira de Títulos e Participações              |              |                   |              |                   |
|                 | De Operações Extrapatrimoniais                      |                   |  |              |                   |                    | Outros, de Operações Correntes                      |              |                   |              |                   |
|                 | <b>COMISSÕES</b>                                    |                   |  |              |                   |                    | <b>RENDIMENTO DE TÍTULOS</b>                        |              |                   |              |                   |
| 722             | Da Carteira de Títulos e Participações              |                   |  |              |                   | 822..825           | Da Carteira de Títulos e Participações              |              |                   |              |                   |
| 723             | Em Activos Imobiliários                             |                   |  |              | <b>8 856,00</b>   | 828                | De Outras Operações Correntes                       |              |                   |              |                   |
| 724+...+728     | Outras, de Operações Correntes                      | <b>18 709,93</b>  |  |              | <b>18 844,01</b>  |                    | <b>GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS</b> |              |                   |              |                   |
|                 | <b>PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS</b> |                   |  |              |                   | 832                | Da Carteira de Títulos e Participações              |              |                   |              |                   |
| 732             | Na Carteira de Títulos e Participações              |                   |  |              |                   | 833                | Em Activos Imobiliários                             |              |                   |              |                   |
| 733             | Em Activos Imobiliários                             |                   |  |              |                   | 831+838            | Outros, em Operações Correntes                      |              |                   |              |                   |
| 731+738         | Outras, em Operações Correntes                      |                   |  |              |                   |                    | <b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>     |              |                   |              |                   |
|                 | <b>IMPOSTOS</b>                                     |                   |  |              |                   | 851                | De Ajustamentos de Dividas a Receber                |              | <b>616,31</b>     |              |                   |
| 7411+7421       | Impostos sobre o Rendimento                         |                   |  |              |                   | 852                | De Provisões para Encargos                          |              |                   |              |                   |
| 7412+7422       | Impostos Indirectos                                 | <b>2 022,02</b>   |  |              | <b>1 972,16</b>   |                    | <b>RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>          |              | <b>167 630,64</b> |              | <b>167 432,17</b> |
| 7418+7428       | Outros Impostos                                     | <b>6 091,76</b>   |  |              | <b>5 988,91</b>   |                    |   |              | <b>18 391,18</b>  |              | <b>16 035,37</b>  |
|                 | <b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>                       |                   |  |              |                   | 86                 |   |              |                   |              |                   |
| 751             | Ajustamentos de Dividas a Receber                   | <b>619,19</b>     |  |              | <b>11 990,52</b>  | 87                 | OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES                 |              |                   |              |                   |
| 752             | Provisões Para Encargos                             |                   |  |              |                   |                    | <b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>   |              | <b>186 638,13</b> |              | <b>183 467,54</b> |
| 76              | FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS                   | <b>65 066,42</b>  |  |              | <b>46 859,40</b>  |                    | <b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>                 |              |                   |              |                   |
| 77              | OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES                    | <b>169,13</b>     |  |              | <b>169,13</b>     | 881                | Recuperação de Incobráveis                          |              |                   |              |                   |
|                 | <b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>      | <b>92 678,45</b>  |  |              | <b>94 680,13</b>  | 882                | Ganhos Extraordinários                              |              |                   |              | <b>5 922,85</b>   |
|                 | <b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>                    |                   |  |              |                   | 883                | Ganhos de Exercícios Anteriores                     |              |                   |              | <b>8 218,21</b>   |
| 781             | Valores Incobráveis                                 |                   |  |              |                   | 884..888           | Outras Ganhos Eventuais                             |              |                   |              | <b>0,02</b>       |
| 782             | Perdas Extraordinárias                              |                   |  |              |                   |                    | <b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>   |              | <b>0,00</b>       |              | <b>14 141,08</b>  |
| 783             | Perdas de Exercícios Anteriores                     |                   |  |              |                   |                    | <b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>                 |              | <b>0,00</b>       |              | <b>0,00</b>       |
| 784...788       | Outras Perdas Eventuais                             | <b>0,06</b>       |  |              | <b>0,05</b>       |                    | <b>TOTAL</b>  |              | <b>186 638,13</b> |              | <b>197 608,62</b> |
|                 | <b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>      | <b>0,06</b>       |  |              | <b>0,05</b>       |                    |   |              |                   |              |                   |
|                 | <b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>                 | <b>93 959,62</b>  |  |              | <b>102 928,44</b> |                    |   |              |                   |              |                   |
|                 | <b>TOTAL</b>  | <b>186 638,13</b> |  |              | <b>197 608,62</b> |                    |   |              |                   |              |                   |
| 8X2-7X2-7x3     | Resultados da Carteira de Títulos                   | <b>0,00</b>       |  |              | <b>0,00</b>       | D-C                | Resultados Eventuais                                |              | <b>-0,06</b>      |              | <b>14 141,03</b>  |
| 8X3+86-7X3-76   | Resultados em Activos Imobiliários                  | <b>102 564,22</b> |  |              | <b>119 934,98</b> | B+D-A-C+742        | Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento          |              | <b>93 959,62</b>  |              | <b>102 928,44</b> |
| B-A +742        | Resultados Correntes                                | <b>93 959,68</b>  |  |              | <b>88 787,41</b>  | B+D-A-C            | Resultados Líquidos do Período                      |              | <b>93 959,62</b>  |              | <b>102 928,44</b> |

## IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGDIC, S.A.)

### DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(em euros)

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                                       | 30 JUN. 2021 |                   | 30 JUN. 2020 |                   |
|--|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| <b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>                    |              |                   |              |                   |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Subscrição de unidades de participação                         |              | 0,00              |              | 0,00              |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Resgates de unidades de participação                           |              |                   |              |                   |
| Resgates pagos aos participantes                               |              |                   |              |                   |
| Devolução imposto - DL 3796                                    |              | 0,00              |              | 0,00              |
| <b>Fluxo das operações sobre unidades do fundo</b>             |              | <b>0,00</b>       |              | <b>0,00</b>       |
| <b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                      |              |                   |              |                   |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Alienação de activos imobiliários                              |              |                   |              |                   |
| Resgate de activos imobiliários                                | 227 125,05   |                   | 229 819,59   |                   |
| Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários       |              |                   |              |                   |
| Outros recebimentos de activos imobiliários                    |              | 227 125,05        |              | 229 819,59        |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Aquisição de activos imobiliários                              |              |                   |              |                   |
| Grandes reparações em activos imobiliários                     |              |                   | 10 892,88    |                   |
| Comissões em activos imobiliários                              |              |                   | 62 019,78    |                   |
| Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários              | 70 722,91    |                   |              |                   |
| Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários      |              |                   |              |                   |
| Despesas com activos imobiliários em curso                     |              |                   |              |                   |
| Outros pagamentos de activos imobiliários                      |              | 70 722,91         |              | 72 912,66         |
| <b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>          |              | <b>156 402,14</b> |              | <b>156 906,93</b> |
| <b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>                        |              |                   |              |                   |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Resgates e reembolsos de unidades de Participação              |              |                   |              |                   |
| Resgate de Títulos   |              |                   |              |                   |
| Outros recebimentos relacionados com a carteira                |              | 0,00              |              | 0,00              |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Subscrições de unidades de participação                        |              |                   |              |                   |
| Outros pagamentos relacionados com a carteira                  |              | 0,00              |              | 0,00              |
| <b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>              |              | <b>0,00</b>       |              | <b>0,00</b>       |
| <b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>                          |              |                   |              |                   |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Outros recebimentos op. a prazo e de divisas                   |              |                   |              |                   |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Outros pagamentos op. a prazo e de divisas                     |              |                   |              |                   |
| <b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>                |              |                   |              |                   |
| <b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>                            |              |                   |              |                   |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Juros de depósitos bancários                                   |              |                   |              |                   |
| Juros de Certificado de depósito                               |              |                   |              |                   |
| Contratação de Empréstimos                                     |              |                   |              |                   |
| Outros recebimentos correntes                                  |              | 0,00              | 5 922,87     | 5 922,87          |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Comissão de gestão   | 17 963,24    |                   | 18 104,76    |                   |
| Comissão de depósito   | 275,14       |                   | 265,01       |                   |
| Juros devedores de depósitos bancários                         |              |                   |              |                   |
| Reembolso de Empréstimos                                       |              |                   |              |                   |
| Compras com acordo de revenda                                  |              |                   |              |                   |
| Impostos e taxas   | 42 474,08    |                   | 19 328,43    |                   |
| Comissão de supervisão   | 1 200,00     |                   | 1 475,00     |                   |
| Outros pagamentos correntes                                    | 1 214,69     | 63 127,15         | 1 558,93     | 40 732,13         |
| <b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>                  |              | <b>-63 127,15</b> |              | <b>-34 809,26</b> |
| <b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>                                     |              |                   |              |                   |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Ganhos extraordinários   |              |                   |              |                   |
| Ganhos imputáveis a exercícios anteriores                      |              |                   |              |                   |
| Recuperação de incobráveis                                     |              |                   |              |                   |
| Outros recebimentos de operações eventuais                     |              | 0,00              |              | 0,00              |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |              |                   |              |                   |
| Perdas extraordinárias   |              |                   |              |                   |
| Perdas imputáveis a exercícios anteriores                      |              |                   |              |                   |
| Outros pagamentos de operações eventuais                       |              | 0,00              |              | 0,00              |
| <b>Fluxo das operações eventuais</b>                           |              | <b>0,00</b>       |              | <b>0,00</b>       |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do período ...[A]</b>           |              | <b>93 274,99</b>  |              | <b>122 097,67</b> |
| <b>Disponibilidades no início do período ...[B]</b>            |              | <b>664 391,00</b> |              | <b>420 168,08</b> |
| <b>Disponibilidades no fim do período ...[C] = [B] + - [A]</b> |              | <b>757 665,99</b> |              | <b>542 265,75</b> |

## **V – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021**

### **1 - Introdução**

O IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo comum de investimentos imobiliários, fechado e cujos valores constituem uma propriedade pertencente aos detentores das respectivas unidades de participação.

A sua atividade encontra-se, atualmente, regulamentada pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, sobre o Regime Geral dos Organismos Coletivos, revogando o Regulamento da CMVM nº.8/2002, anteriormente em vigor.

O IMORECUPERAÇÃO é administrado desde 15 de Julho de 2005 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

A Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A em 29 de Agosto de 2007.

A 16 de Janeiro de 2020, a Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A alterou a sua denominação para Santander Asset Management – SGOIC, S.A.

### **2 - Bases de Apresentação**

As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 30 de Junho de 2021 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de Abril de 2005.

### **3 – Políticas Contabilísticas**

#### **3.1. Princípios Contabilísticos**

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adoptados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência e independência.

### 3.2. Critérios Valorimétricos

Os valores são apresentados em euros, exceto quando expressamente indicado.

Os critérios valorimétricos são os que constam do PCFII e que sucintamente se indicam:

#### - Disponibilidades

As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.

#### - Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, são valorados ao valor venal. São avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou 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, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

#### - Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão, prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o regulamento de gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,75% sobre os imóveis do fundo, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

#### - Comissão de Depósito

A comissão de depósito destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados.

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,01% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

#### - Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

Adicionalmente, é encargo do Fundo o pagamento de uma taxa de majoração sobre a taxa de supervisão, a qual é apurada de acordo com o previsto na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.

#### - Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

São contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida, no final do mês da sua emissão.

Até 31 de dezembro de 2017, as rendas a regularizar, que continuassem em dívida no mês seguinte ao da sua emissão, eram contabilizadas automaticamente como rendas vencidas, sendo provisionadas na totalidade, com exceção do valor IVA.

A partir de 1 de Janeiro de 2018, foi alterado o critério de constituição de provisões, ou seja, as rendas vencidas, deixaram de ser provisionadas a 100% a partir do primeiro mês em dívida, e passou a haver intervalos de percentagem para as provisões de rendas em dívida (com exceção do valor do IVA, não sujeito a provisão):

|         | <b>Prazo (até nº dias)</b> | <b>Taxa Provisão (%)</b> |
|---------|----------------------------|--------------------------|
| Prazo 1 | 30                         | 0                        |
| Prazo 2 | 60                         | 20                       |
| Prazo 3 | 90                         | 30                       |
| Prazo 4 | 120                        | 50                       |
| Prazo 5 | > 120                      | 100                      |

As dívidas vencidas, não relacionadas com rendas, quer sejam condomínios, débito de despesas ou outras, são provisionadas na sua totalidade, pelo Fundo, quando atingem uma antiguidade superior a três meses.

#### - Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação resulta da divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido de exercício.

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

As notas indicadas no PCFII, quando vazias de conteúdo, não são apresentadas.

#### 4 – Anexo às Demonstrações Financeiras

4.1. A diferença entre o valor contabilístico de cada imóvel e a média aritmética simples das avaliações periciais é o que se apresenta no quadro seguinte:

| Imóveis                                  | Valor Contabilístico (A) | Média dos Valores das Avaliações (B) | Valia Potencial (B) - (A) |
|--|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>1.4 - Construções Acabadas</b>        |                          |                                      |                           |
| <b>1.4.1 - Arrendadas</b>                |                          |                                      |                           |
| <b>Logística</b>                         |                          |                                      |                           |
| Centro de Negócios Norcentro - 4 Frações | 4 616 900                | 4 616 900                            | 0                         |
| <b>Total</b>                             | <b>4 616 900</b>         | <b>4 616 900</b>                     | <b>0</b>                  |

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 30 de Junho de 2021, não existiam diferenças entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 3.2 do presente Anexo.

4.2. Capital do Fundo e Movimento das U.P.'s

| DESCRIÇÃO                      | Saldo Inicial 31/12/2020 | Subscr.     | Resgates    | Dist. Res.  | Outros      | Res. Per.        | Saldo Final 30/06/2021 |
|--------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|------------------------|
| Valor base                     | 5 000 000,00             |             |             |             |             |                  | 5 000 000,00           |
| Diferença em subs. e resgates  | 1 460 227,60             |             |             |             |             |                  | 1 460 227,60           |
| Resultados distribuídos        |                          |             |             |             |             |                  |                        |
| Resultados acumulados          | -1 410 646,64            |             |             |             | 211 389,24  |                  | -1 199 257,40          |
| Resultados do período          | 211 389,24               |             |             |             | -211 389,24 | 93 959,62        | 93 959,62              |
| <b>SOMA</b>                    | <b>5 260 970,20</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>93 959,62</b> | <b>5 354 929,82</b>    |
| Nº de unidades de participação | 100 000                  |             |             |             |             |                  | 100 000                |
| Valor unidade de participação  | 52,6097                  |             |             |             |             |                  | 53,5492                |

#### 4.3. Inventário dos Ativos do Fundo:

A 30 de Junho de 2021, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

##### A - Composição discriminada da carteira de activos

| Imóveis   | Área (m2)    | Data de Aquisição | Preço de Aquisição | Data da Avaliação I | Valor da Avaliação I | Data da Avaliação II | Valor da Avaliação II | Valor do Imóvel  | Localização |            |
|---|--------------|-------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------|------------|
|   |              |                   |                    |                     |                      |                      |                       |                  | País        | Município  |
| 1.4 - Construções Acabadas<br>1.4.1 - Arrendadas<br>Logística<br>Centro de Negócios Norcentro - 4 Frações | 9 375        | 04-ago-08         | 8 125 659          | 18-dez-20           | 4 609 000            | 16-dez-20            | 4 624 800             | 4 616 900        | PRT         | V. F. Xira |
| <b>Total</b>  | <b>9 375</b> |                   | <b>8 125 659</b>   |                     | <b>4 609 000</b>     |                      | <b>4 624 800</b>      | <b>4 616 900</b> |             |            |

| Descrição                                       | Quantidade | Moeda | Cotação | Juros Decorridos | Valor Global |
|---|------------|-------|---------|------------------|--------------|
| <b>7 - LIQUIDEZ</b>                             |            |       |         |                  |              |
| 7.1 - À vista                                   |            |       |         |                  |              |
| 7.1.2 - Depósitos à ordem                       |            |       |         |                  |              |
| Banco Santander Totta - 0.0%                    |            | EUR   |         | 0                | 757 666      |
| <b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>         |            |       |         |                  |              |
| 9.1 - Valores Activos                           |            |       |         |                  |              |
| 9.1.4 - Rendas em Dívida                        |            | EUR   |         | 0                | 315 895      |
| 9.1.5 - Outros                                  |            | EUR   |         | 0                | 100 747      |
| 9.2 - Valores Passivos                          |            |       |         |                  |              |
| 9.2.1 - Recebimentos por conta de imóveis       |            | EUR   |         | 0                | 0            |
| 9.2.5 - Rendas Adiantadas                       |            | EUR   |         | 0                | -11 091      |
| 9.2.6 - Outros                                  |            | EUR   |         | 0                | -425 188     |
| <b>B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)</b> |            | EUR   |         |                  | 5 354 930    |

– Mapa de Apuramento das Mais/Menos Valias na venda de imóveis

No período em análise não se registaram vendas de imóveis.

#### 4.7. Liquidez do Fundo

| CONTAS                             | Saldo Inicial<br>31/12/2020 | Aumentos          | Reduções          | Saldo Final<br>30/06/2021 |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| Numerário                          |                             |                   |                   |                           |
| Depósitos à ordem                  | 664 391,00                  | 227 125,05        | 133 850,06        | 757 665,99                |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso  |                             |                   |                   |                           |
| Certificados de depósito           |                             |                   |                   |                           |
| Outras contas com disponibilidades |                             |                   |                   |                           |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>664 391,00</b>           | <b>227 125,05</b> | <b>133 850,06</b> | <b>757 665,99</b>         |

#### 4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

| CONTAS       | Dev. p/Rendas Vencidas | Outros Devedores | SOMA              |
|--------------|------------------------|------------------|-------------------|
| Conta 4122   | 302 879,32             |                  | 302 879,32        |
| Conta 4139   |                        | 13 988,91        | 13 988,91         |
| <b>TOTAL</b> | <b>302 879,32</b>      | <b>13 988,91</b> | <b>316 868,23</b> |

Os devedores de cobrança duvidosa, para rendas vencidas, existentes a 30 de Junho de 2021, são a Obriverca - Construções e Projectos, SA e a Bel 2000, SA, estando os totais das suas dívidas totalmente provisionadas, nos montantes de 266.133,29€ e 36.746,03€, respetivamente.

A conta 4139 está associada a condomínios vencidos e a débitos de despesas comuns vencidas

#### 4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações Financeiras do período são comparáveis com as do exercício anterior.

#### 4.11. Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

| CONTAS                                  | Saldo Inicial<br>31/12/2020 | Aumento | Redução | Saldo Final<br>30/06/2021 |
|---|-----------------------------|---------|---------|---------------------------|
| 471 – Ajustamentos para crédito vencido | 316 865,35                  | 619,19  | 616,31  | 316 868,23                |



Apesar da alteração do critério de provisão de rendas vencidas com início a 1 de Janeiro de 2018 (conforme mencionado no ponto 3.2 do presente anexo), o montante de ajustamentos para crédito vencido, a 30 de Junho de 2021, é igual ao que seria caso o critério de provisão de rendas a 100% tivesse sido mantido, uma vez que os devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias, encontrando-se assim provisionados a 100%.

Excepcionalmente e ao contrário do referido no ponto 3.2, foram constituídas no ano de 2018, provisões para o IVA das rendas em dívida da Obriverca - Construções e Projectos, SA, no valor de 49.764,75€

Por prudência, foi tomada a decisão de provisionar o valor do IVA, uma vez que o processo da Obriverca - Construções e Projectos, SA está sobre PER, com data de início prevista, para cumprimento do plano de pagamentos do referido PER, somente em Setembro de 2023.

#### 4.12. Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015 de 13 de Janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de Julho de 2015.

Após 1 de Julho de 2015, é aplicada a taxa de 21% ao lucro tributável dos Organismos de Investimento Coletivo, corresponde ao resultado líquido de exercício expurgado dos rendimentos de prediais, capitais e de mais-valias e dos gastos ligados a esses mesmos rendimentos.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de Junho de 2015.

O resultado tributável, do fundo Imorecuperação, referente ao 1º semestre de 2021, foi negativo.

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0.0125% (base trimestral)

O património do fundo está ainda sujeito ao IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis e ao IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis) de acordo com a lei nº 83-C/2013, de 31 de Dezembro.

O Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei nº 1/87, de 3 de Janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Assim sendo, a partir de 2019, o Imorecuperação ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Imorecuperação, apresentava a seguinte decomposição a 30 de Junho de 2021:

| <b>Impostos e Taxas</b>             | <b>30/06/2020</b> | <b>30/06/2021</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Impostos Indirectos</b>          |                   |                   |
| Imp. Selo - Verba 29                | 1 269,37          | 1 324,62          |
| Imp. Selo - Verba 17                | 702,79            | 697,40            |
| <b>Outros impostos</b>              |                   |                   |
| Taxas                               |                   |                   |
| Imposto Municipal sobre imóveis IMI | 5 988,91          | 6 091,76          |
| <b>Total</b>                        | <b>7 961,07</b>   | <b>8 113,78</b>   |

#### 4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

| 30/jun/20    | 31/dez/20    | 30/jun/21    |
|--------------|--------------|--------------|
| 5 152 509,40 | 5 260 970,20 | 5 354 929,82 |

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

| 30/jun/20 | 31/dez/20 | 30/jun/21 |
|-----------|-----------|-----------|
| 51,5250   | 52,6097   | 53,5492   |

– Erros de Valorização

Durante o 1º semestre de 2021, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o 1º semestre de 2021, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.

#### 4.15. Factos Relevantes (Pandemia Covid-19)

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a existência de um surto pandémico a nível mundial, em resultante do novo coronavírus, denominado de Pandemia Covid-19, situação que originou elevadas limitações na mobilidade de bens e pessoas e que impactou a quase totalidade dos setores de atividade, incluindo os mercados financeiros.

Em consequência, a Administração da sociedade gestora tomou um conjunto de medidas de minimização dos riscos e ativou o seu plano de contingência, tendo reforçado os procedimentos já existentes de monitorização da rentabilidade e liquidez dos Fundos. Este plano manteve-se ativo durante a maior parte do ano de 2020, tendo continuado vigente no primeiro semestre de 2021.

No que respeita aos potenciais impactos desta situação no património do Fundo, refere-se que a totalidade da carteira de ativos imobiliários do Fundo foi reavaliada em dezembro de 2020, no âmbito do processo de reavaliação anual, não tendo originado alterações significativas no valor dos imóveis da carteira do Fundo.

De salientar que os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas no presente contexto pandémico incorporam alguns níveis de incerteza quanto ao comportamento futuro dos mercados pelo que devem ser objeto de revisão frequente.

Neste âmbito, a sociedade gestora irá continuar a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes da pandemia continuam a não colocar em causa a continuidade das operações do Fundo nem a periodicidade prevista para a avaliação do património imobiliário do Fundo.

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Imorecuperação - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela Santander Asset Management - SGOIC, SA, que compreendem o balanço em 30 de junho de 2021 (que evidencia um total de € 5 726 100 e um total de capital do fundo de € 5 354 930, incluindo um resultado líquido de € 93 960), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Imorecuperação - Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses 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 período 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 do auditor

### *Valorização dos ativos imobiliários*

A carteira de ativos imobiliários ascende a € 4 616 900, correspondendo a cerca de 81% do ativo. O seu valor é determinado por dois peritos avaliadores independentes, nos termos do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário e evolução e eventuais impactos da pandemia Covid-19.

As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 3.2, 4.1, 4.3 e 4.15 do anexo às demonstrações financeiras.

A resposta do auditor envolveu, essencialmente, a execução de testes de conformidade aos procedimentos de controlo em vigor e testes substantivos de auditoria, nomeadamente:

- (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes;
- (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos imóveis;
- (iii) análise da acuidade dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados, nomeadamente no que respeita ao enquadramento da pandemia Covid-19;
- (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média dos valores obtidos;
- (v) confirmação da titularidade dos imóveis, e;
- (vi) verificação e análise dos rendimentos obtidos, incluindo os eventuais impactos da pandemia Covid-19.

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

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

- (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 identificado 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 período 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-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### **Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i). Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela entidade gestora, para um mandato compreendido entre 2016 e 2018. Fomos nomeados para um segundo mandato para o período de 2019 a 2021.
- (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). Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 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.
- (iv). Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos de auditoria.

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de agosto de 2021



João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de  
BDO & Associados - SROC