



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO**

# **Relatório e Contas 2021**



**Sociedade Gestora  
de Organismos de Investimento  
Coletivo, S.A.**

**ÍNDICE**

<b>1.</b>	<b>APRESENTAÇÃO</b> .....	3
<b>2.</b>	<b>SUMÁRIO EXECUTIVO</b> .....	4
<b>3.</b>	<b>ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO</b> .....	5
<b>3.1.</b>	<b>Economia Mundial</b> .....	5
<b>3.2.</b>	<b>Economia da União Europeia e Zona Euro</b> .....	6
<b>3.3.</b>	<b>Economia Nacional</b> .....	7
<b>3.4.</b>	<b>Mercado de Investimento Imobiliário</b> .....	9
<b>3.4.1.</b>	<b> Mercado de Escritórios</b> .....	11
<b>3.4.2.</b>	<b> Mercado de Retalho</b> .....	12
<b>3.4.3.</b>	<b> Mercado Industrial/Logístico</b> .....	14
<b>3.4.4.</b>	<b> Mercado Residencial</b> .....	15
<b>3.5.</b>	<b>Fundos de Investimento Imobiliário</b> .....	16
<b>4.</b>	<b>ATIVIDADE DO FUNDO EM 2021</b> .....	18
<b>4.1.</b>	<b>Estratégia do Fundo em 2021</b> .....	18
<b>4.2.</b>	<b>Evolução da Composição da Carteira</b> .....	18
<b>4.3.</b>	<b>Evolução do Capital do Fundo</b> .....	19
<b>4.4.</b>	<b>Evolução dos Resultados</b> .....	20
<b>4.5.</b>	<b>Gestão Imobiliária e Comercial</b> .....	21
<b>5.</b>	<b>GESTÃO DO RISCO</b> .....	22
<b>6.</b>	<b>LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES</b> .....	23
<b>7.</b>	<b>POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE</b> .....	24
<b>8.</b>	<b>IMPACTO DA PANDEMIA COVID 19</b> .....	24
<b>9.</b>	<b>EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS</b> .....	25
<b>10.</b>	<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO</b> .....	26

## RELATÓRIO DE GESTÃO

EM 31 de DEZEMBRO DE 2021

### 1. APRESENTAÇÃO

O Atlantis - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Atlantis ou Fundo, é um Fundo Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, gerido, desde a sua constituição, pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora e a Entidade Depositária do Fundo é o Banco L. J. Carregosa, S.A..

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 19 de outubro de 2017, de acordo com o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, alterado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), republicada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 72/2021, de 16 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021, de 9 de dezembro.

Foi criado por um período inicial de dez anos, podendo ser prorrogado por períodos adicionais de 5 anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes. Iniciou a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, com um capital inicial de 3.800.000 euros, representado por 3.800 unidades de participação.

O Auditor do Fundo é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca.

O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.

A política de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através do investimento em projetos e ativos imobiliários segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

Em cumprimento do disposto nos artigos 160.º e 161.º do RGOIC, apresenta-se o Relatório e Contas relativo à atividade do Fundo do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Participantes, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessem pela

informação formar um juízo fundamentado sobre o Fundo, seus resultados e perspectivas futuras.

## 2. SUMÁRIO EXECUTIVO

Durante o exercício de 2021, o Atlantis prosseguiu a promoção imobiliária do Edifício Amoreiras Eden, um projeto de reabilitação posicionado no segmento superior do mercado residencial lisboeta. Assim, nesse ano, o Fundo restringiu o seu investimento à continuação do projeto de reabilitação, com o investimento adicional de 3.407.012 euros.

No final de 2021, o Atlantis detinha um ativo imobiliário (construções) de 19.436.750 euros e um ativo total de 28.854.892 euros, registando um crescimento face ao exercício anterior, de 29,44% e de 57,97%, respetivamente.

O valor líquido global do Atlantis, no final de 2021, ascendia a 6.665.667 euros e o valor líquido da unidade de participação era de 1.754,1229 euros, no último dia do ano.

A atividade do Fundo durante o ano foi positiva, tendo sido aprovado junto da Câmara Municipal de Lisboa o Projeto de Alterações ao Licenciamento. Em relação às vendas registou-se um progresso muito satisfatório, com a venda de 34 dos 36 apartamentos. No que concerne à empreitada, embora tendo-se verificado progressos notórios na obra, há a registar um atraso na obra do empreendimento Amoreiras Eden.

Traduzindo a fase de investimento, o Fundo registou um resultado líquido do exercício positivo de 101.903 euros, com os custos de 2.739.330 euros e proveitos de 2.841.234 euros. Pese estes resultados, o sucesso de comercialização perspetiva um bom resultado final da promoção.

Em março de 2020, com a disseminação do vírus Covid 19, a Organização Mundial da Saúde declarou o estado de pandemia. Os impactos imediatos desta pandemia, na economia mundial, atingiram uma dimensão sem precedentes. Face à gravidade desta situação, a SILVIP decidiu ativar o seu Plano de Continuidade de Negócio. As medidas adotadas pela SILVIP em 2020, estendidas a 2021, incluíram, entre outras, as recomendações das autoridades sanitárias e o trabalho à distância, sempre que possível, sendo assegurado pela Sociedade Gestora todas as medidas para minimizar os riscos e os impactos na atividade do Fundo.

### 3. ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO

#### 3.1. Economia Mundial

Após uma queda histórica da atividade económica mundial em 2020, como consequência da pandemia Covid-19, a economia mundial registou uma recuperação notável em 2021, apresentando indicadores positivos no crescimento, no comércio e na criação de emprego. No entanto, verificaram-se desequilíbrios assinaláveis entre países, refletindo as suas condições de saúde, as suas apostas políticas e monetárias, assim como a composição sectorial das diferentes economias.

A Organização de Cooperação e de Desenvolvimento Económico (OCDE), nas previsões de dezembro de 2021 (*Economic Outlook*), estimou que o Produto Interno Bruto (PIB) mundial tenha crescido 5,6% em 2021, sustentado por uma forte recuperação dos Estados Unidos, da China e da Índia. Esta Organização prevê um crescimento de 4,5% para 2022.

A incerteza quanto à evolução do Coronavírus mantém-se como uma grande ameaça ao crescimento económico mundial em 2022, em especial a mutação do vírus e os impactos que as diferentes variantes têm na disrupção da atividade económica, nomeadamente no estrangulamento na logística mundial e na cadeia de abastecimento de bens e serviços.

As preocupações com a inflação marcam a atualidade, com a mencionada disrupção das cadeias de abastecimento a afetar a capacidade produtiva dos países, o que resulta numa pressão inflacionista que tem também como fator o aumento dos custos de energia. Se as pressões inflacionistas permanecerem elevadas durante muito tempo, poderá verificar-se a diminuição do rendimento disponível das famílias e do consumo.

Outro fator de incerteza, é o nível da subida das taxas de juro. No curto prazo, é previsível uma alteração da atual política monetária expansionista por parte dos Bancos Centrais. Se as pressões inflacionistas permanecerem elevadas, antecipam-se políticas restritivas, com subidas das taxas diretoras.

No final do ano as perspetivas mundiais apontavam para a continuação da recuperação da economia mundial, dependendo o seu ritmo da evolução da pandemia e da capacidade dos governos em estabilizarem as suas políticas fiscais e monetárias.

Em termos geopolíticos, a preocupação com o agravamento das tensões no leste da Ucrânia era já considerável nos últimos meses do ano.

A invasão da Ucrânia pela Rússia na madrugada de 24 de fevereiro de 2022 veio modificar drasticamente o equilíbrio político internacional, em particular na Europa, antecipando-se graves repercussões na economia mundial.

### 3.2. Economia da União Europeia e Zona Euro

A retoma da economia europeia, iniciada no segundo semestre de 2020, manteve-se forte em 2021, beneficiando da estratégia de contenção da pandemia implementada pelos diversos Estados Membros da União Europeia (UE).

De acordo com os números da OCDE, o PIB na Zona Euro cresceu 5,2%, em 2021 e deverá crescer 4,3% em 2022, impulsionado pelo consumo privado e investimento e por uma procura externa vigorosa dos principais parceiros comerciais da UE.

Prevê-se que o orçamento de longo prazo da UE, juntamente com a implementação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para a Europa, contribuam para o crescimento económico, ajudando a reestruturar a economia da Europa pós-Covid-19 com os vetores: “mais verde”, “mais digital” e “mais resiliente”. Embora se antecipem taxas de crescimento divergentes entre os diferentes Estados-Membros da UE, as suas economias deverão voltar aos níveis pré-crise pandémica.

A inflação na EU em 2021, segundo os dados provisórios da Comissão Europeia, deverá situar-se em 2,6% (Zona Euro 2,4%), sendo impactada pela mesma ordem de fatores dos apontados para a economia mundial. Em 2022, prevê-se a sua redução para 2,5% (zona Euro 2,2%), antecipando-se a normalização da atividade económica.

Em relação à luta contra a pandemia, verifica-se um movimento geral dos Governos europeus na redução das regras de restrição à Covid-19, prevendo-se uma normalização da atividade e do movimento de pessoas, bens e serviços entre fronteiras no decorrer de 2022.

O contexto geopolítico veio, entretanto, ensombrar as perspetivas de retoma económica, pelos riscos de instabilidade política e energética decorrentes da situação na Ucrânia, sendo neste momento recomendada a maior prudência.

### 3.3. Economia Nacional

Embora o início de 2021 tenha sido marcado pelo segundo confinamento a nível nacional decretado pelo Governo, a atividade económica portuguesa não sofreu um impacto tão forte como esperado, e demonstrando mesmo uma resiliência notável, no primeiro semestre, a que se seguiu um segundo semestre de forte crescimento económico.

A contenção do contágio da crise ao sector financeiro foi fundamental para preservar o equilíbrio da economia e permitir que as empresas se mantivessem estáveis e em condições de obter financiamento. O levantamento progressivo das medidas de confinamento no final do primeiro trimestre, seguido da elevada taxa de vacinação em Portugal, permitiu que a atividade económica retomasse a normalidade a partir do 2º trimestre de 2021. O aumento generalizado do consumo registado, assim como a redução progressiva da poupança contribuíram para que a economia portuguesa atingisse em 2021 um crescimento de 4,9% (INE). O Banco de Portugal (BdP) projeta um crescimento de 5,8% para 2022 (maior crescimento projetado nos países da OCDE).

#### Portugal - Cenários Macroeconómicos 2021-2023

Rubricas (taxa de variação, em percentagem)	2020	2021 <sup>e</sup>		2022 <sup>p</sup>		2023 <sup>p</sup>	
	INE	OCDE	BdP	OCDE	BdP	OCDE	BdP
<b>PIB e componentes da despesa</b> (taxa de crescimento real, %)							
<b>PIB</b>	<b>-7,6</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>
Consumo privado	-5,9	4,5	5,0	4,6	4,8	1,9	2,2
Consumo público	0,4	4,3	4,8	2,9	1,4	1,3	-1,3
Investimento (FBCF)	-1,9	5,7	4,9	8,1	7,2	8,5	6,6
Exportações de bens e serviços	-18,6	9,2	9,6	10,5	12,7	4,6	7,8
Importações de bens e serviços	-12,0	9,2	10,3	8,0	9,3	5,3	6,2
<b>Contributos para o crescimento do PIB</b> (p.p.)							
Procura interna	-4,6	4,9	3,1	4,9	2,6	3,1	1,2
Procura externa líquida	-2,9	-0,2	1,7	0,8	3,2	-0,4	1,8
<b>Evolução dos preços</b> (taxa de variação, %)							
Deflator do PIB	2,4	0,9	-	1,4	-	1,2	-
IHPC	-0,1	0,8	0,9	1,7	1,8	1,1	1,1
<b>Evolução do mercado de trabalho</b> (taxa de variação, %)							
Emprego (ótica de Contas Nacionais)	-1,7	2,3	2,5	1,3	1,6	0,8	0,5
Taxa de desemprego (% da população ativa)	6,8	6,9	6,6	6,7	6,0	6,5	5,7
Produtividade aparente do trabalho	-5,9	2,6	-	4,4	-	1,9	-
<b>Saldo das balanças corrente e de capital</b> (em % do PIB)							
Cap./nec. líquida de finan. face ao exterior	0,1	-	-	-	-	-	-
Saldo da balança corrente	-1,1	-1,0	-	-0,6	-	-0,9	-
da qual: saldo da balança de bens e serviços	-2,0	-	-3,0	-	-2,1	-	-1,2
Saldo da balança de capital	1,2	-	-	-	-	-	-

**Fontes:** Instituto Nacional de Estatística (INE) - Contas Nacionais Trimestrais; Banco de Portugal (BdP) - Boletim Económico, 17 de dez. 2021; Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) - *Economic Outlook*, 1 de dezembro 2021.

e estimativa; p: previsão.

Em junho de 2021, a Comissão Europeia anunciou a aprovação do Plano de Recuperação e Resiliência de Portugal (PRR), que prevê 13,9 mil milhões de euros em subvenções e 2,7 mil milhões de euros em empréstimos ao abrigo do Mecanismo de Recuperação e Resiliência (MRR), com um período de execução até 2026. A implementação deste programa, que

representa cerca de 8% do PIB Português, deverá impulsionar um conjunto de reformas e de investimentos que permitirá a Portugal retomar o crescimento económico sustentado, reforçando o objetivo de convergência com a Europa ao longo da desta década.

A nível de investimento, e de acordo com as previsões do BdP, a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) cresceu 4,9% em 2021, prevendo-se o crescimento de 7,2% em 2022 e de 6,6% em 2023. As taxas de crescimento do investimento português superam a média da Zona Euro (3,7%, 3,9% e 4,3% respetivamente). Em relação ao investimento em habitação, o BdP perspetiva um crescimento médio anual de 2,3% no período de 2022 e 2024.

Estas evoluções traduzem-se, em parte, na recuperação gradual do investimento privado, beneficiando das baixas taxas de juro, da melhoria dos indicadores de confiança e da absorção dos fundos europeus. Note-se que a taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 0,801% em dezembro de 2021, e a taxa média anual fixou-se em 0,821%. Esta descida reflete as condições cada vez mais favoráveis de acesso ao crédito por parte das famílias.

As exportações, após a queda de 18,6% registada, apresentaram um forte crescimento de 9,6% em 2021, perspetivando-se o crescimento de 12,7% em 2022 e de 7,8% em 2023, segundo o BdP. O crescimento baseia-se na recuperação do sector do turismo. As importações de bens e serviços deverão crescer, em linha com a evolução da procura global, estimando o BdP que o crescimento se tenha situado em 10,3% em 2021.

Relativamente à inflação, segundo o BdP, esta foi de 0,9%, em 2021. A mesma fonte prevê as taxas de crescimento dos preços de 1,8% para 2022, e de 1,1% para 2023. Esta evolução é explicada pelo aumento dos custos de produção, induzido pelos preços da energia e das matérias-primas. Salientem-se ainda dois indicadores importantes: i) um aumento significativo de 8,5% face ao período homólogo dos custos de construção de habitação nova (INE/Nov. 2021); e ii) subida de 34% na concessão de novo crédito à habitação entre 2020 e 2021.

No mercado de trabalho, o emprego irá crescer moderadamente, devendo-se esta subida ao regime de apoio à manutenção dos contratos de trabalho que preservou muitos empregos durante a fase mais crítica da pandemia. A OCDE a antecipar um crescimento no emprego de 2,3% em 2021, 1,3% em 2022, e 0,8% em 2023. Em consequência, a mesma entidade estima que a taxa de desemprego de 6,9% para 2021, se reduza para 6,7% em 2022 e para 6,5% em 2023.



A retoma progressiva da atividade económica em Portugal contribuiu para uma redução expressiva da dívida pública em 2021, situando-se o seu nível em 127,5% do PIB no final do ano. O Governo estima que continue a ser reduzida até representar 125,8% do PIB em 2023.

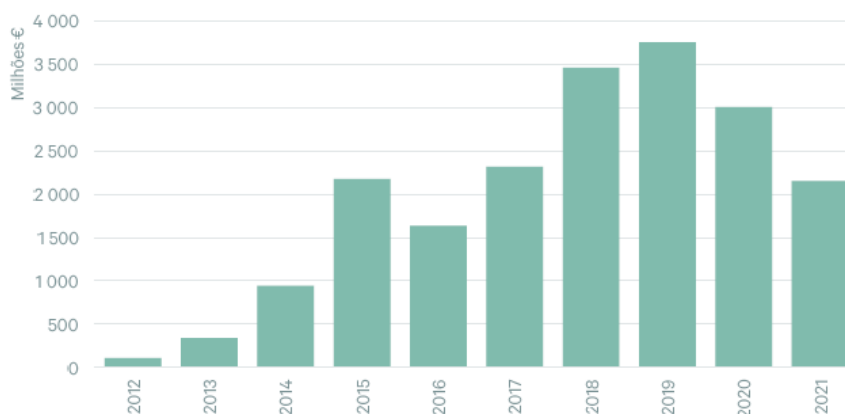
Reitera-se, para a economia nacional, a posição de prudência quanto às eventuais repercussões dos recentes acontecimentos na Ucrânia.

### 3.4. Mercado de Investimento Imobiliário

O ano de 2021 voltou a ser desafiante para o mercado imobiliário mas, apesar dos condicionamentos que um confinamento impõe na atividade económica e o consequente impacto na confiança de mercado, verificou-se uma performance muito positiva do mercado de investimento imobiliário. O volume total de transações superou o marco de 2 mil milhões de euros, o que representa o quarto melhor ano de sempre a nível de investimento imobiliário em Portugal (o período de 2018-2020 foram anos recordes).

O volume de investimento voltou a ser maioritariamente estrangeiro, estimado em cerca de 80%, resultado este que demonstra a consolidação e interesse criado pelo mercado imobiliário português no panorama internacional. Destaca-se a entrada no mercado nacional de vários novos investidores internacionais, vários dos quais estiveram envolvidos nos maiores negócios do ano, reforçando a atratividade do mercado.

Volume de Investimento em imobiliário comercial



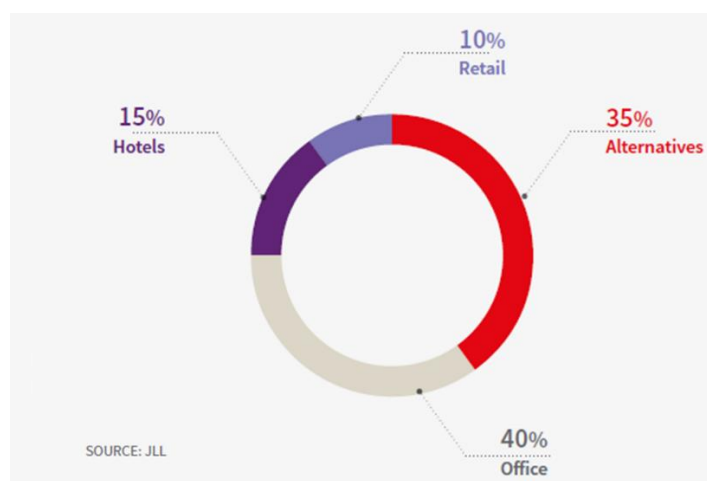
Fonte: CBRE

O segmento de escritórios liderou em volume de capital investido, impulsionado pela retoma da procura de novos espaços. Após alguma incerteza criada pela pandemia e a possibilidade de o *trabalho remoto* poder vir a ter um impacto durador neste segmento, verifica-se que as empresas, na realidade, continuarão a apostar nos espaços de escritórios, embora adotando modelos híbridos de formas de trabalho (presencial e remoto).

Os ativos alternativos verificaram o maior aumento de investimento de todos os segmentos, crescendo de menos de 10% em 2020 para 35% do volume de investimento em 2021. Olhando para os seus subsegmentos, destaca-se o investimento em unidades multifamiliares e unidades associadas à saúde (clínicas de cuidados de saúde e residência séniores).

Em ciclo contrário, o investimento no segmento de retalho teve uma queda acentuada, passando em 2021 a representar somente 10% do volume de investimento (em 2020 tinha sido 40%), fruto das dificuldades e incertezas que o comércio tem sentido no período pandémico.

#### Volume de Investimento por Setor



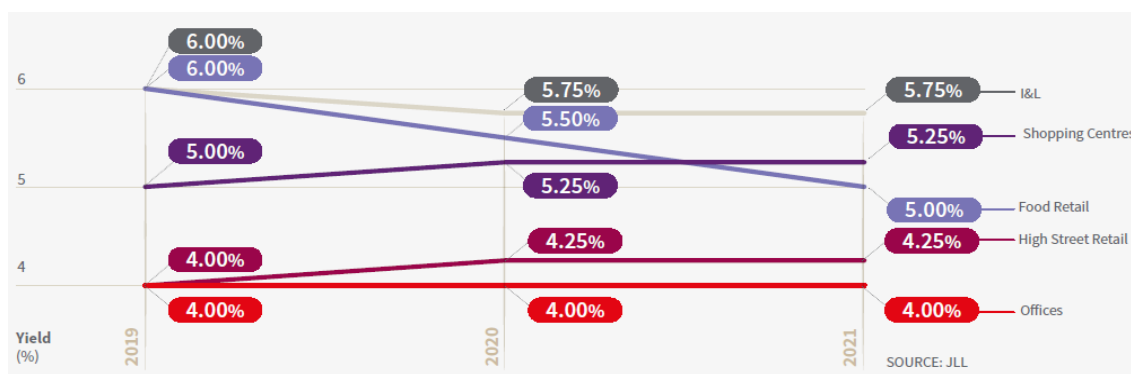
A hotelaria foi o segmento que continuou a ser mais penalizado pela pandemia. No entanto, não perdeu totalmente a sua atratividade devido ao potencial que os ativos apresentam de valorização num sector em que se prevê uma recuperação muito rápida em 2022.

O setor logístico voltou a ter um ano muito positivo, tendo-se mantido a procura elevada por parte dos investidores. A escassez de oferta e o aumento da procura impulsionada pelo crescimento do e-commerce, contribuíram para a dinâmica neste sector, que deverá continuar a sair reforçada durante os próximos anos.

Os fortes fundamentos de mercado, associado ao sentimento positivo do mercado com a recuperação económica, continuaram a pressionar em baixa as taxas de rentabilidade, que já se encontravam em níveis historicamente baixos.

Assim, verificou-se que a *yield prime* em todos os segmentos (escritórios/logística/retalho em shoppings e de rua) permaneceu estável, tendo havido uma compressão para ativos de retalho dedicados à indústria de restauração, assim como para ativos alternativos.

#### Evolução das Yields Prime



Baseado nos indicadores económicos e na crescente confiança de mercado, perspetiva-se que 2022 seja um ano bastante positivo e com crescimento de investimento. Embora haja alguma incerteza relacionada com a inflação e potenciais alterações de taxas de juro de referência, não se antecipa que o mercado imobiliário seja afetado. Pelo contrário, num clima de baixas rendibilidades nos mercados mundiais, o imobiliário continua a ser encarado como um segmento muito atrativo pelo facto de oferecer ganhos reais (rendas) e rendibilidades potenciais (valorizações).

#### 3.4.1. Mercado de Escritórios

A atividade no mercado de escritórios em Portugal registou uma absorção de 218.200 m<sup>2</sup>, dos quais 162.000 m<sup>2</sup> em Lisboa e 56.200 m<sup>2</sup> no Porto, o que representam aumentos de 17% e de 5% respetivamente, face a 2020. Estes dados demonstram a recuperação do sector, que se antecipa que continue em 2022, sustentada pela retoma e performance verificada no quarto trimestre de 2021.

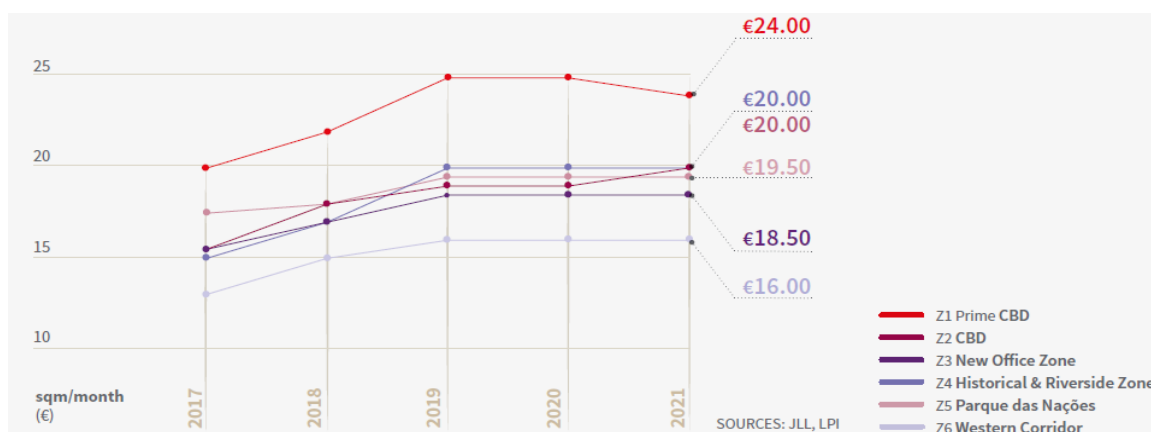
A alteração de confiança do mercado é comprovada pelo aumento expressivo da ocupação derivada da expansão de atividade, que representou mais que o dobro quando comparada com a de 2020 (15%).

Os impactos mais duradouros da pandemia apontam para alterações no modelo tradicional dos escritórios, passando o trabalho remoto a ser parte das rotinas empresariais. Desse modo, verifica-se a criação de espaços de escritórios híbridos, com maior foco na qualidade do espaço de trabalho, reforçando os espaços sociais e a experiência positiva dos trabalhadores. Este movimento terá impactos na criação de espaços mais flexíveis e informais, mas também no volume de áreas ocupadas (aumento do rácio de m<sup>2</sup> ocupado por colaborador).

Em termos de nova oferta, em 2021 entraram no mercado cerca de 63.000 m<sup>2</sup> em Lisboa, o que representa um crescimento de 70% *year-on year* e o valor mais elevado nos últimos 6 anos. Por outro lado, verifica-se um aumento da *vacancy rate* – subida de 6,8% em 2020 para 8,5% em 2021 – que resulta principalmente da consolidação das empresas em edifícios únicos e novos, com melhores condições. Para os espaços mais obsoletos que vão ficando vazios, antecipa-se um processo de remodelação.

A resiliência e dinâmica do mercado de escritórios continuou a atrair investidores e ocupantes, assegurando a estabilização das rendas ao longo do ano, e a manutenção dos valores *prime* praticados em Lisboa e no Porto desde 2019.

#### Renda Prime de Escritórios - Lisboa



#### 3.4.2. Mercado de Retalho

O setor do retalho continuou a ser um dos mais afetados pela pandemia. Embora tendo sido fortemente penalizado no 1º trimestre de 2021 pelo confinamento obrigatório, com reabertura condicionada, o sector apresentou uma recuperação assinalável entre o 2º e 4º trimestres, deixando bons indicadores para 2022.

Este sector está a sofrer alterações consideráveis, com vários fatores a impactar, nomeadamente as alterações do padrão de consumo, o crescimento do *e-commerce* e a disrupção de cadeias de abastecimento e a transformação tecnológica.

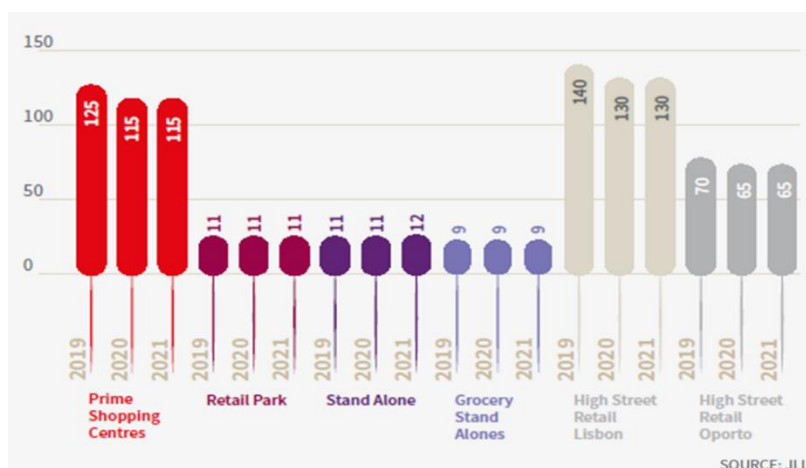
O “comércio de rua” tradicional, voltou a ter um ano difícil pelo número reduzido de turistas, enquanto os ativos alocados à restauração foram impactados pelas limitações impostas pelo Governo, que ao longo do ano foram sendo aligeiradas. Em movimento oposto, o comércio de conveniência e proximidade, designadamente o sector alimentar, continuou a beneficiar das dinâmicas das zonas residenciais.

Nos centros comerciais, registou-se uma recuperação considerável, tendo a CBRE registado que, a nível de vendas nos ativos por si geridos, já tenham sido atingidos, embora inferiores, níveis comparáveis com 2019. Em relação aos *retail parks*, verifica-se que foram menos penalizados em virtude da sua conveniência e do seu *tenant mix*.

De salientar que, no decorrer de 2021, terminou a moratória legal das rendas, obrigando uma normalização do mercado, o que teve como consequência a resolução de negócios deficitários e a estabilização dos contratos de arrendamento.

Em relação às rendas, verificou-se uma estabilização dos valores *prime* conforme demonstrado no quadro infra. Antecipa-se que alterações possam ocorrer no futuro.

### Rendas Prime - €/m<sup>2</sup>/mês



Olhando para 2022, com a passagem da pandemia Covid-19 e a situação endémica, este segmento tem perspetivas muito positivas. Para além do crescimento do consumo privado previsto pelo BdP, é de esperar um regresso à normalidade do turismo, da indústria que impulsiona os resultados deste sector. Com a recuperação da rentabilidade deste sector, é

de prever que o investimento também aumente com investidores a consolidarem posições e a aproveitarem oportunidades de negócio que possam surgir.

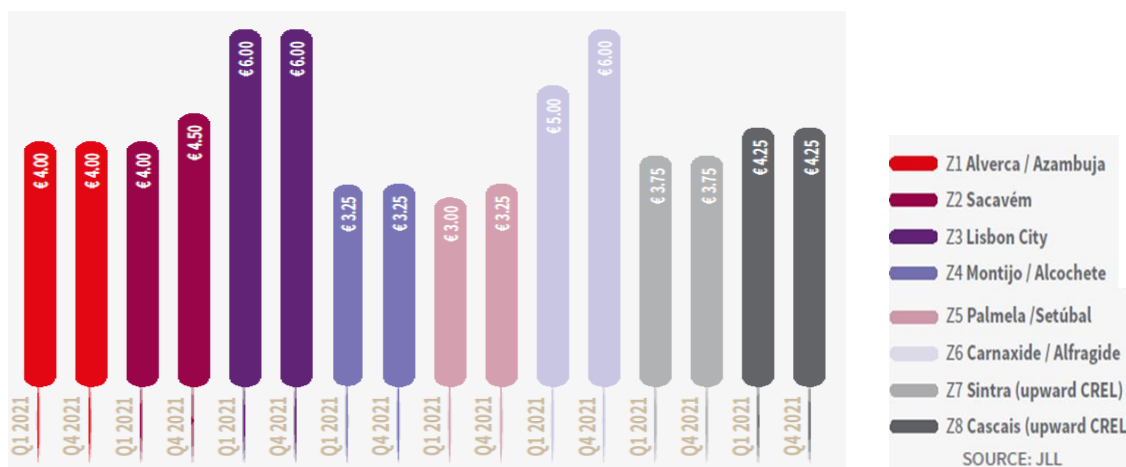
### 3.4.3. Mercado Industrial/Logístico

O imobiliário de industrial / logística registou um ano recorde com a ocupação de cerca 580.000 m<sup>2</sup> (JLL), o que representa um aumento de cerca de 140% em relação ao ano anterior. Deste valor, cerca de 65% representa absorção de stock novo no mercado e grande parte de contratos de pré-arrendamento.

A dinâmica neste sector resulta de vários fatores, alguns consequentes da transformação estrutural no comércio global. O crescimento acelerado do e-commerce assim como da necessidade de assegurar cadeias de abastecimento (*nearshoring*), tem reforçado a procura no sector e mantido a pressão nos valores de rendas.

A renda prime em Lisboa manteve-se assim nos 6€/m<sup>2</sup>/mês, tendo sido registados aumentos em várias subzonas de Lisboa, nomeadamente a zona de Alfragide/Carnaxide, que também atingiu os 6€/m<sup>2</sup>/mês.

Renda Prime - Lisboa

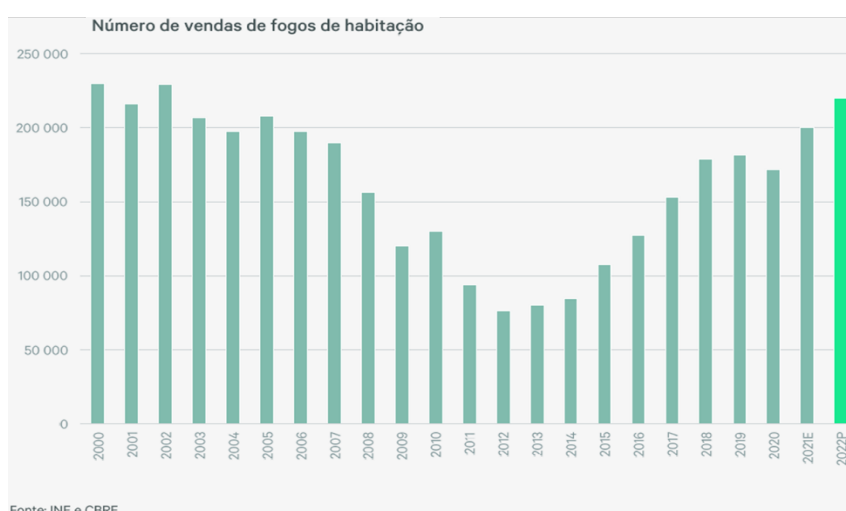


Para 2022, com a atual escassez de instalações modernas e de qualidade, perspetiva-se a manutenção de níveis elevados de procura/rendas, bem como o consequente interesse dos investidores por este segmento.

### 3.4.4. Mercado Residencial

O segmento residencial voltou a ter uma performance muito forte em 2021. Os fundamentos do mercado mantiveram-se robustos e a dinâmica de mercado muito positiva. Verifica-se que estruturalmente existe uma falta de oferta significativa de imóveis no mercado, o que não satisfaz a procura elevada, existindo uma incapacidade do mercado de aumentar a oferta, muito derivada de problemas de licenciamento junto dos municípios.

A procura no mercado não abrandou durante o período de pandemia, pelo contrário, verificou-se um aumento de procura externa fruto das excelentes condições que Portugal oferece para expatriados e *digital nomads*. A dinâmica do mercado espelha-se na evolução de casa vendidas, tendo sido atingido em 2021 níveis pré-crise financeira, com cerca de 200.000 unidades transacionadas.

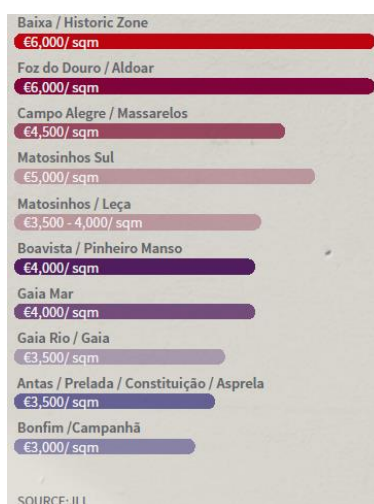


Este desequilíbrio entre oferta e procura tem continuado a pressionar o valor de preços da habitação, que já não se restringe somente aos centros metropolitanos de Lisboa e Porto. Em Portugal (Continental), registou-se aumentos de preços de 12,2%, tendo Lisboa e Porto atingido ganhos inferiores à média, de 11,7% e 10,3% respetivamente (dados Ci). Focando nos preços praticados em cada área das cidades de Lisboa e Porto, denota-se a prática de valores recordes e anteriormente impensáveis em Portugal, demonstrando desta forma o bom momento que este segmento atravessa.

**Preços Prime - Lisboa**



**Preços Prime - Porto**



No mercado de arrendamento, o impacto da pandemia e o baixo tráfego turístico continuou a afetar o negócio de arrendamento de curta duração, levando mais proprietários destas unidades a mudar a sua estratégia e a transferi-las para o mercado de arrendamento tradicional. Nesse sentido, verificou-se uma pressão em baixa dos valores de renda.

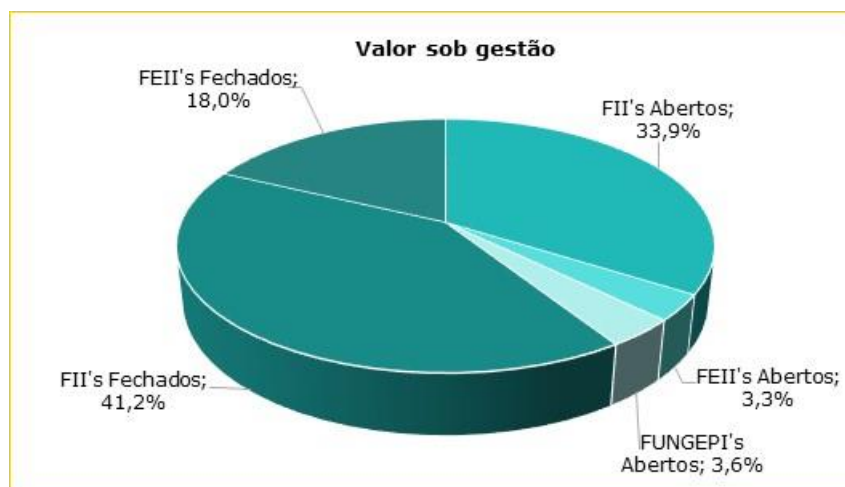
Relativamente a 2022, as perspetivas para este segmento são otimistas. Como mencionado, a incapacidade de resolver o desequilíbrio da oferta vai continuar a ser o principal driver do aumento dos preços, e o receio do fim das regras do Golden Visa na zona litoral é infundado e não deve ter um impacto significativo na procura (em dez anos de programa foram emitidos menos de 10.500 vistos). Assim prevê-se que a dinâmica neste segmento se mantenha forte, havendo um movimento de investimento para zonas suburbanas onde investidores pretendem capitalizar na procura crescente pelo mercado da classe média.

**3.5. Fundos de Investimento Imobiliário**

No final de 2021, o valor sob gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), dos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e dos Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) atingiu 11.101,42 milhões de euros, mais 266,14 milhões (2,5%) do que no final de 2020.



Por tipologia de Fundo, o valor sob gestão tinha a seguinte alocação percentual:



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2021

No final de 2021, estavam em atividade 113 fundos abertos e fechados (110 em 31 de dezembro de 2020). O valor sob gestão do conjunto destes fundos atingiu, no final do ano, 8.338,17 milhões de euros, mais 334,01 milhões de euros do que no final de 2020.

Por categorias, os 10 FII abertos geriam 3.767,89 milhões de euros de ativos, verificando-se um aumento de 409,03 milhões de euros face ao total registado no final de 2020. Os restantes 103 FII fechados tinham sob gestão 4.570,28 milhões de euros, registando uma redução de 75,02 milhões de euros, comparativamente a 2020.

Para o período em análise, os países da União Europeia representam o destino da totalidade dos ativos sob gestão, salientando-se que 47,7% da carteira dos FII e FEII abertos é representada por ativos do setor dos serviços. Também 46,1% dos investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram sobretudo ao setor dos serviços/escritórios.

Segundo dados da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), são apresentados os índices de rendibilidades anualizadas para os investidores em função da maturidade do investimento, numa amostra de 17 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2021:

Índices APFIPP	Fundos	Quota %	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
				1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Imobiliário	17	43,6%	1.536,29	3,73%	3,62%	3,56%	3,46%	0,32%
Fundos Abertos	9	87,2%	1.656,83	4,14%	3,54%	3,83%	3,88%	0,68%
Fundos Fechados	8	15,1%	1.158,62	2,23%	3,82%	2,63%	2,07%	-0,92%

Conforme se verifica pela análise dos Índices apresentados, os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados continuam a ser muito competitivos, face às demais formas de aplicação de poupanças, alcançando estes índices, em 2021 (31 de dezembro de 2021), uma taxa de rentabilidade de 4,14% e de 2,23%, respetivamente, níveis bastante superiores à taxa de inflação em 2021, que se situou em torno de -0,9%<sup>1</sup>.

#### 4. ATIVIDADE DO FUNDO EM 2021

##### 4.1. Estratégia do Fundo em 2021

Durante o ano de 2021, o Atlantis continuou a promoção do projeto imobiliário do Edifício Amoreiras Eden, um projeto de reabilitação residencial posicionado no segmento superior do mercado imobiliário – nacional e estrangeiro – adotando fatores diferenciadores para corresponder aos quesitos da procura exigente.

##### 4.2. Evolução da Composição da Carteira

O ativo total do Fundo totalizava, no final de 2021, 28.854.892 euros, representando um crescimento de 57,97% face a 2020.

Balço (Valores em Euros)	2021		2020	
	Montante	%	Montante	%
<b>ATIVO</b>				
Ativos imobiliários	19.436.750	67%	15.016.600	82%
Outros ativos imobiliários	984.366	3%		
Depósitos à ordem e a prazo	8.426.530	29%	3.249.068	18%
Outros valores ativos	7.246	0%		
	<b>28.854.892</b>	<b>100%</b>	<b>18.265.668</b>	<b>100%</b>
<b>PASSIVO</b>				
Comissões a pagar	45.694	0%	200	0%
Empréstimos	9.900.859	45%	7.099.066	61%
Adiantamentos por venda de imóveis	10.849.668	49%	4.049.828	35%
Outros valores passivos	1.393.004	6%	552.810	5%
	<b>22.189.225</b>	<b>100%</b>	<b>11.701.904</b>	<b>100%</b>
<b>VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO</b>	<b>6.665.667</b>		<b>6.563.764</b>	
<b>Nº DE UP'S</b>	<b>3.800</b>		<b>3.800</b>	
<b>VALOR DA UP</b>	<b>1.754,1229</b>		<b>1.727,3062</b>	

A 31 de dezembro de 2021 o Fundo tinha 19.436.750 euros, investidos em ativos imobiliários (construções), o que corresponde a 67,4% do seu Ativo Total. Os restantes 9.418.142 euros

<sup>1</sup> Fonte: INE - Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) dezembro 2021

encontravam-se na sua maioria investidos em instrumentos de liquidez, correspondendo aos sinais recebidos dos promitentes compradores.

O montante do ativo imobiliário (construções) aumentou, no exercício de 2021, 4.420.150 euros face ao ano anterior (+29,44%), em resultado dos investimentos realizados e dos ganhos no processo de reavaliação do ativo imobiliário. A reavaliação é realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A 31 de dezembro de 2021, encontra-se registado em Outros Ativos Imobiliários o montante de 984.366 euros, referente a obras de reabilitação por incorporar no imóvel na próxima reavaliação a realizar em 2022.

A decomposição dos ativos imobiliário (imóveis) encontra-se detalhada nas Notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A composição sectorial do ativo imobiliário no final de 2021 corresponde à promoção residencial com embasamento comercial.



### 4.3. Evolução do Capital do Fundo

O Fundo iniciou a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, tendo sido constituído com um capital inicial de 3.800.000 euros, dividido em 3.800 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 euros cada.

O quadro seguinte apresenta o volume sob gestão, o número de unidades de participação (UP's) em circulação e o seu valor unitário, os resultados líquidos gerados e a rentabilidade, referentes aos dados verificados no final dos últimos 3 exercícios:

Designação (Valores em Euros)	Exercício		
	2019	2020	2021
Volume sob gestão	7.313.156	6.563.764	6.665.667
Nº UP's em circulação	3.800	3.800	3.800
Valor da UP (último dia do ano)	1.924,5149	1.727,3062	1.754,1229
Resultados líquidos	3.700.120	(749.393)	101.903
Rentabilidade anualizada (Fonte: APFIPP)	102,41%	-10,22%	1,55%

No final de 2021, o Fundo mantinha 3.800 unidades de participação em circulação, totalizando o seu volume sob gestão 6.665.667 euros e o valor líquido da unidade de participação atingiu, no último dia do ano, o valor de 1.754,1229 euros.

#### 4.4. Evolução dos Resultados

No final exercício de 2021, os proveitos e custos ascenderam a 2.841.234 euros e 2.739.331 euros, respetivamente. O quadro seguinte demonstra a evolução nos últimos três anos, dos proveitos e custos do Fundo, e respetivos resultados líquidos:

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2019		2020		2021	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>PROVEITOS</b>						
<b>CARTEIRA DE IMÓVEIS</b>						
Rendimentos de ativos	39.112	1%	1.356	0%	12	0%
Ganhos em ativos imobiliários	4.542.800	98%	1.479.678	99%	2.840.547	100%
<b>OUTROS RENDIMENTOS</b>						
Outros	40.256	1%	8.827	1%	675	0%
	<b>4.622.168</b>	<b>100%</b>	<b>1.489.861</b>	<b>100%</b>	<b>2.841.234</b>	<b>100%</b>
<b>CUSTOS</b>						
<b>CARTEIRA DE IMÓVEIS</b>						
Perdas em ativos imobiliários	270.863	29%	1.481.638	66%	1.827.409	67%
Comissões de transações	154.868	17%	303.415	14%	390.634	14%
<b>OUTROS CUSTOS</b>						
Juros de empréstimos	117.401	13%	122.349	5%	147.419	5%
Fornecimentos e serviços externos	110.187	12%	82.539	4%	37.736	1%
Comissão gestão	110.659	12%	155.424	7%	262.820	10%
Comissão depósito	7.516	1%	7.500	0%	7.500	0%
Impostos	49.560	5%	53.506	2%	59.477	2%
Outros	100.994	11%	32.883	1%	6.336	0%
	<b>922.048</b>	<b>100%</b>	<b>2.239.254</b>	<b>100%</b>	<b>2.739.331</b>	<b>100%</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>3.700.120</b>		<b>(749.393)</b>		<b>101.903</b>	
<b>VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO</b>	<b>7.313.157</b>		<b>6.563.764</b>		<b>6.665.667</b>	
<b>Nº DE UP'S</b>	<b>3.800</b>		<b>3.800</b>		<b>3.800</b>	
<b>VALOR DA UP</b>	<b>1.924,5150</b>		<b>1.727,3062</b>		<b>1.754,1229</b>	

A atividade do Atlantis, no ano de 2021, foi positiva considerando o desenvolvimento do projeto. Os resultados líquidos do exercício de 2021 foram em positivos em 101.903 euros (negativos no montante de 749.393 euros em 2020) e a rentabilidade anual apurada foi 1,55%<sup>2</sup>. Estes resultados positivos refletem o período de investimento na empreitada que ainda não se traduziram na concretização das vendas e ganhos patrimoniais.

#### 4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

Como referido, o património imobiliário do Fundo é o denominado “Edifício Amoreiras Eden”, sito na Rua São Filipe Nery 55-57, em Lisboa. É um projeto de reabilitação posicionado no segmento superior do mercado residencial – nacional e estrangeiro – adotando fatores diferenciadores para corresponder à procura exigente do mercado residencial.

#### Desenvolvimento do projeto de reabilitação

As atividades de *project management*, durante o ano 2021, focaram-se em dois aspetos principais:

- A monitorização e acompanhamento dos trabalhos de construção: Sendo uma obra de reabilitação difícil, foi importante a ação de acompanhamento da equipe de *project management* para assegurar as respostas e clarificação de dúvidas que foram surgindo da frente da obra. Este acompanhamento permitiu a progressão da empreitada;
- Negociação com a C.M. de Lisboa para a aprovação do Projeto de Alterações ao Licenciamento: Foi necessário reformular os projetos de alterações para corresponder aos pedidos da CM de Lisboa em relação às acessibilidades. Este processo foi bem-sucedido, tendo sido obtido o deferimento final ao projeto de alterações em setembro de 2021.

<sup>2</sup> Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

## Comercialização

O empreendimento continuou a gerar bastante interesse junto do mercado, fruto da sua qualidade e características, e da boa estratégia de comercialização. No período, o esforço comercial focou em duas frentes:

- Na comercialização das unidades residenciais deste imóvel, com resultados bastante satisfatórios, estando 34 das 36 frações residenciais com contrato promessa de compra e venda celebrado;
- Na definição e implementação da estratégia de venda das unidades comerciais, que serão colocadas no mercado no primeiro trimestre de 2022.

## 5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pelo Atlantis, em que as receitas advêm exclusivamente da promoção imobiliária e da gestão da liquidez gerada no âmbito da promoção, os principais riscos a que o Fundo se encontra sujeito são financeiros e não financeiros, em particular o Risco de Liquidez, o Risco de Mercado e o Risco de Crédito.

### Risco de Liquidez

A SILVIP, ao nível da gestão de liquidez do Fundo, acompanha o perfil de liquidez do projeto do Fundo e a contribuição da performance para essa liquidez, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, pré-definida pela SILVIP no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 3% do VLGF, bem como as necessidades financeiras da execução do projeto. São efetuados diversos testes de Esforço e analisados os seus resultados.

### Risco de Mercado

Os Fundos Imobiliários estão diretamente expostos ao Risco de Mercado, traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que compõem o património imobiliário de cada

Fundo, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica ou qualidade dos arrendatários.

A SILVIP reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

### Risco de Crédito

A avaliação do Risco de Crédito é efetuada previamente à formalização dos contratos, ou quando se procede a renegociações das condições dos mesmos, pela análise de informação económico-financeira dos promitentes compradores, procedimento aplicável também a outras contrapartes, tendo em consideração a atual situação financeira do arrendatário, a existência de dívidas, o histórico de ocorrências, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito do Fundo é efetuada mensalmente, incluída na análise da sua performance, permitindo acompanhar a atividade da carteira de ativos, incluindo a monitorização das dívidas dos arrendatários, o nível de provisionamento, as diligências em curso e o tipo de cobertura de risco existente.

## 6. LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES

Em 31 de dezembro de 2021, todos os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme demonstrado nos quadros seguintes:

Mapa de Cumprimento de Limites				Data referência: 31-12-2021				
Legislação	Regra	Limite		Base de Calculo		Valor Balanço (M €)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regul. Gestão	Rubricas	Valor M €			
Art.º 214, n.º2, a) da Lei n.º 16/2015 RGOIC	Ativos Imobiliários: Art.º 211, n.º1, alínea a)	>= 66%	>= 66%	Ativo Liquido Total (Média 6 meses)	26.353.002	18.403.400	69,8%	Em cumprimento
-	Imóveis: Auto-limite	-	>= 66%			18.403.400	69,8%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: Auto-limite	-	<=25%	Ativo Liquido Total no mês	28.854.892	0,00	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: Auto-limite	-	Sem Limite	Ativo Liquido Total no mês	28.854.892	9.900.859	34,3%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: Auto-limite	-	<=40%	Ativo Liquido Total no mês	28.854.892	0	0,0%	Em cumprimento

## 7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE

A Sociedade Gestora reconhece que, muito embora a ponderação de critérios de investimento sustentável esteja alinhada com os seus valores e com os seus deveres fiduciários, esta não dispõe ainda de instrumentos de análise ou procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e concisa, o modo como integra os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados.

Pela natureza própria dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a SILVIP sempre integrou nas decisões de investimento do Fundo critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao sector imobiliário.

A SILVIP vê na entrada em vigor do Regulamento (UE) 2019/2088 uma oportunidade de reavaliar as suas ambições em matéria de sustentabilidade, apoiando-se nas melhores práticas já desenvolvidas em mercados internacionais, com o objetivo de elaboração de políticas e procedimentos em matéria de sustentabilidade adaptados à sua realidade operacional e à natureza dos Fundos sob gestão e o cumprimento integral das disposições do Regulamento (UE) 2019/2088 que lhe sejam aplicáveis, atendendo devidamente à sua dimensão, à natureza e à escala das suas atividades e ao tipo de produtos que disponibiliza.

## 8. IMPACTO DA PANDEMIA COVID 19

Durante o ano de 2021, foram registados pelo Atlantis ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários, na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período.

Face às avaliações anteriores, verifica-se que os imóveis foram valorizados em cerca de 1.013.138 euros (desvalorização de 1.960 euros em 2020), não por fatores de mercado, mas decorrente do normal desenvolvimento do projeto imobiliário. Assim, em 2021 não se verificou uma tendência de desvalorização do projeto neste período.

A SILVIP considera que até ao momento não se verificaram impactos da crise pandémica Covid-19 que afetem de forma sensível a valorização dos imóveis do Atlantis, dado que o imóvel do Atlantis não se encontra exposta aos sectores mais afetados, tais como i) comércio



de rua/pequeno comércio alimentar, ii) hotelaria, iii) centros comerciais, onde se sentem maiores dificuldades. Não existindo circunstâncias decorrentes da pandemia suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis do Fundo, a SILVIP considera suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob gestão do Fundo.

## 9. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

Neste momento, o projeto de reabilitação do edifício São Filipe Nery está a entrar na sua fase final, aproximando-se a conclusão da empreitada, prevista para o final do primeiro semestre de 2022. O foco passará brevemente, para o processo de elaboração e submissão do pedido de licença de utilização, o que posteriormente permitirá ao Fundo avançar para as escrituras.

Na vertente comercial, por um lado o Fundo tem a expectativa de assinar os contratos promessa de vendas das últimas duas unidades residenciais até ao final de fevereiro de 2022, e pelo outro, estima que o arranque da comercialização das lojas gere bastante interesse por parte do mercado.

Assim, é expectável que, em 2022, o ativo continue a valorizar-se à medida que o projeto se aproxima da sua conclusão.

Lisboa, 24 de fevereiro de 2022

### Conselho de Administração

---

Luís Filipe Saramago Carita

---

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

---

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

---

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

**ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

31-12-2021												
BALANÇO												
(valores em euros)												
ACTIVO						PASSIVO						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2021			2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período 2021	Período 2020	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido						Líquido
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>						<b>CAPITAL DO FUNDO</b>						
31	Terrenos	1,3,14					61	Unidades de Participação	2	3.800.000	3.800.000	
32	Construções		13.816.793	5.619.957		19.436.750	15.016.600	62	Variações Patrimoniais	2		
33	Direitos							64	Resultados Transitados	2	2.763.764	3.513.157
34	Adiantamento por compras de imóveis							65	Resultados Distribuídos			
35	Outros activos	1, 14	984.366			984.366		66	Resultados Líquidos do Período	2	101.903	-749.393
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			14.801.159	5.619.957	0	20.421.116	15.016.600	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			6.665.667	6.563.764
<b>CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES</b>						<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>						
211+2171	Títulos da Dívida Pública	213+214+2173					47	Ajustamentos de dívidas a receber				
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados						48	Provisões Acumuladas				
Obrigações diversas						TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			0	0		
22	Participações em sociedades imobiliárias						<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>					
24	Unidades de Participação						421	Resgates a Pagar a Participantes				
26	Outros títulos					422	Rendimentos a Pagar a Participantes					
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES			0	0	0	0	0	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			21.933.946	11.556.428
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						
411	Devedores por crédito vencido	15					423	Comissões e outros encargos a pagar	18	45.694	200	
412	Devedores por rendas vencidas		7.246			7.246		424+...+429	18	1.137.725	407.334	
413+...+419	Outras Contas de Devedores		7.246	0	0	7.246	0	431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)			
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			0	0	0	0	432	Empréstimos Não Titulados	10	9.900.859	7.099.066	
<b>DISPONIBILIDADES</b>						<b>DISPONIBILIDADES</b>						
11	Caixa	7					44	Adiantamentos por venda de imóveis	13	10.849.668	4.049.828	
12	Depósitos à ordem		8.426.530			8.426.530	3.249.068	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			21.933.946	11.556.428
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso							<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				
14	Certificados de depósito							53	Acréscimos de custos	19	255.279	145.476
18	Outros meios monetários							56	Receitas com Provento Diferido			
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	8.426.530			8.426.530	3.249.068	58	Outros Acréscimos e Diferimentos				
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			0	0	0	0	59	Contas Transitórias Passivas				
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						
51	Acréscimos de Proventos	0						TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS			255.279	145.476
52	Despesas com Custo Diferido							<b>TOTAL DO PASSIVO</b>				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos							TOTAL DO PASSIVO			28.854.892	18.265.668
59	Contas Transitórias Activas							TOTAL DO PASSIVO			28.854.892	18.265.668
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS			0	0	0	0	TOTAL DO PASSIVO			28.854.892	18.265.668	
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>			<b>23.234.935</b>	<b>5.619.957</b>	<b>0</b>	<b>28.854.892</b>	<b>18.265.668</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>			<b>28.854.892</b>	<b>18.265.668</b>
Total do Número de Unidades de Participação						3.800	3.800	Valor Unitário da Unidade de Participação			1.754,1229	1.727,3062

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

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

**ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

(valores em euros)									
<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS</b>									
31-12-2021									
<b>CUSTOS E PERDAS</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS</b>				
<b>CÓDIGO</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes	20	147.419	122.349	812	Da Carteira de Títulos e Participações			
719	De Operações Extrapatrimoniais				811+818	Outras, de Operações Correntes			
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações					RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	21	390.634	303.415	822..825	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	276.065	187.126	828	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais				829	De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações				832	Na Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Activos Imobiliários	22	1.827.409	1.481.638	833	Em Activos Imobiliários	22	2.840.547	1.479.678
731+738	Outras, de Operações Correntes				831+838	Outras, de Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais				839	Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS					REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos					De ajustamentos de dívidas a receber			
7412+7422	Impostos Indirectos	23	14.004	10.538	851	De Provisões para encargos			
7418+7428	Outros Impostos	23	45.473	42.968	852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	17		1.356
751	Ajustamentos de dívidas a receber				87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.840.559	1.481.034
752	Provisões para encargos								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	24	37.736	82.539					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES			21					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		2.738.740	2.230.594					
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
781	Valores Incobráveis				881	Recuperação de Incobráveis			
782	Perdas Extraordinárias	25	591		882	Ganhos Extraordinários	16		1.591
783	Perdas de Exercícios Anteriores				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	16	675	7.111
784...788	Outras perdas Eventuais	25		8.660	884...888	Outros Ganhos Eventuais	16		125
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		591	8.660		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		675	8.827
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>		<b>101.903</b>	<b>0</b>		<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>		<b>0</b>	<b>749.393</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>2.841.234</b>	<b>2.239.254</b>	66	<b>TOTAL</b>		<b>2.841.234</b>	<b>2.239.254</b>
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos				D-C	Resultados Eventuais		84	167
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		584.768	-386.558	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		101.903	-749.393
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		101.903	-749.393
B-A+741	Resultados Correntes		101.819	-749.560					

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

**ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Nota	31-12-2021		31-12-2020	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Subscrição de unidades de participação		-	-	-	-
Comissões de comercialização		-	-	-	-
<b>PAGAMENTOS</b>					
Resgate de unidades de participação		-	-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-	-	-
Comissões de comercialização		-	-	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>			-		-
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Alienação de ativos imobiliários		-	-	-	-
Rendimentos de ativos imobiliários		-	-	27	-
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		6.799.839	-	3.090.694	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários		7.562	6.807.401	-	3.090.721
<b>PAGAMENTOS</b>					
Aquisição de ativos imobiliários		-	-	-	-
Grandes reparações em ativos imobiliários		-	-	-	-
Comissões em ativos imobiliários		(311.456)	-	(303.415)	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(30.499)	-	(74.425)	-
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-	-	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(3.519.528)	(3.861.483)	(1.178.588)	(1.556.428)
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>			2.945.918		1.534.293
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Empréstimos obtidos		2.801.793	-	550.000	-
Juros de depósitos bancários		-	-	-	-
Outros recebimentos correntes		-	2.801.793	-	550.000
<b>PAGAMENTOS</b>					
Comissão de gestão		(183.775)	-	(152.757)	-
Comissão de depósito		(7.500)	-	(7.500)	-
Comissão de supervisão		(2.538)	-	(2.550)	-
Amortização de empréstimos		-	-	-	-
Juros de empréstimos obtidos		(75.867)	-	(74.725)	-
Impostos e taxas		(255.043)	-	(80.411)	-
Outros pagamentos correntes		(45.610)	(570.333)	(46.890)	(364.833)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>			2.231.460		185.167
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Ganhos extraordinários		-	-	1.591	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		675	-	585	-
Recuperação de incobráveis		-	-	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais		-	675	125	2.301
<b>PAGAMENTOS</b>					
Perdas extraordinárias		(591)	-	(8.660)	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-	-	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais		-	(591)	-	(8.660)
<b>Fluxo das operações eventuais</b>			84		(6.359)
<b>Saldo dos fluxos monetários do período (A)</b>			5.177.462		1.713.101
<b>Disponibilidades no início do período (B)</b>			3.249.068		1.535.967
<b>Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)</b>		7	8.426.530		3.249.068

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2021

### Nota introdutória

O Atlantis - Fundo de Investimento Imobiliário, adiante designado por Atlantis ou Fundo, é um Fundo de Investimento Imobiliário fechado, autorizada em 19 de outubro de 2017 pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), e iniciando a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, gerido, desde a sua constituição, pela SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora.

A função de Entidade Depositária é exercida pelo Banco Carregosa.

### Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota 14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras.

### Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

#### a) Especialização dos exercícios

O Fundo respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

**b) Imóveis**

Os imóveis para rendimento são apresentados no Balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no Balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

**c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa**

As rendas vencidas a regularizar são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

A atual política de constituição de provisões tem por base as dívidas com uma antiguidade superior a 30 dias, às quais é deduzida a cobertura de risco existente à data, nomeadamente: i) as provisões já registadas, ii) os valores recebidos dos arrendatários como garantia de cumprimento do contrato (garantias bancárias, cauções, fianças, livranças, etc.) e iii) os valores em acordos de pagamento.

**d) Unidades de participação e variações patrimoniais**

As unidades de participação são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas do Fundo do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante

é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do capital do Fundo.

**e) Despesas com imóveis**

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

**f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão**

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobra uma comissão de gestão (componente fixa) sobre o ativo total do Fundo que será calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte aquele a que respeita.

A Comissão de Gestão (componente fixa) do Fundo foi calculada através de uma taxa fixa, em que a Sociedade Gestora cobrava mensalmente uma taxa de 0,0833% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma taxa anual de 1,00%) sobre o ativo total do Fundo, que foi calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte.

A componente variável da comissão de gestão, é calculada de acordo com a seguinte fórmula: Taxa Mensal =  $10\% \times [(UP_n - UP_{n-1}) / UP_{n-1} - (Yield\ PT\ OT10y + 1\%)] / 12$

Em que:  $UP_n$  corresponde ao valor de cotação da UP no primeiro dia do mês  $n$ ,  $UP_{n-1}$  corresponde valor de cotação da UP no primeiro dia do mês anterior ao mês  $n$ ,  $Yield\ PT\ OT10y$  corresponde à *yield* resultante do valor de cotação das obrigações do tesouro portuguesas a 10 anos, aferido no primeiro dia útil de cada ano.

A comissão variável será calculada multiplicando a aludida Taxa Mensal pelo valor de cotação da UP no primeiro dia do mês anterior ao mês do cálculo ( $UP_{n-1}$ ) e pelo número de unidades de participação em circulação, sendo o seu valor apurado no primeiro dia útil de cada mês.



A componente variável aplicar-se-á a partir do dia 1 de março de 2021, não podendo exceder, em valor absoluto, 400.000 euros (quatrocentos mil euros). A comissão variável não será aplicável em caso de resultado negativo.

A componente variável será liquidada, caso seja positiva, no momento da Liquidação do Fundo, ou antes dessa data, no momento em que ocorra uma transferência de gestão do Fundo para outra sociedade gestora ou por acordo entre os Participantes do Fundo e a Sociedade Gestora.

A comissão do Banco Depositário foi calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,10%, com um mínimo mensal de 625 euros, e liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da CMVM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, os Fundos passaram a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

#### **g) Imposto sobre os rendimentos**

O Fundo é tributado, à taxa geral de imposto sobre rendimento coletivo (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em imposto sobre o rendimento legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, o Fundo pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores e, a partir do exercício de 2017, essa dedução passa para 5 períodos. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte). No caso de sujeitos passivos não residentes, os rendimentos distribuídos por Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário ou operações de resgate de unidades de participação destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, exceto se se tratar de sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes, em que as taxas de retenção na fonte serão de 35% e 25%.

#### **h) Outros impostos**

Os bens imóveis adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo, previsto na verba 1.1 da taxa geral do imposto de selo, e imposto municipal sobre imóveis (IMI).

O Fundo é tributado em imposto do selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

À comissão de gestão e de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

#### **i) Demonstração dos fluxos monetários**

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

## j) Política de distribuição de rendimentos

O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, pelo que, neste sentido, o Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização.

No entanto, sempre que o interesse dos Participantes o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Participantes, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

### Nota 1 | Património imobiliário – Valor de Balanço

A 31 de Dezembro de 2021, a diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, era a seguinte:

Concelho	Imóveis (Valores em euros)	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)	Nota
Lisboa	Amoreiras Eden	19.436.750	19.436.750		
<b>Total</b>		<b>19.436.750</b>	<b>19.436.750</b>	<b>0</b>	

Conforme se verifica pela análise do quadro anterior, não existia, a 31 de dezembro de 2021, diferença 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 6 do presente Anexo.

A 31 de dezembro de 2021, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 984.366 euros, referente a obras de reabilitação em curso no edifício Amoreiras Eden, que vão incorporar no imóvel na próxima reavaliação a realizar em 2022.

**Nota 2 | Variação do valor líquido global do Fundo e das unidades de participação**

Discriminação das variações ocorridas durante o período no valor líquido global e unitário do Fundo, bem como das unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados e Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	3.800.000					3.800.000
Diferença em subs./resg.						
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	2.763.764					2.763.764
Resultados do período					101.903	101.903
<b>SOMA</b>	<b>6.563.764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101.903</b>	<b>6.665.667</b>
<b>Nº de UP's</b>	<b>3.800</b>					<b>3.800</b>
<b>Valor da UP</b>	<b>1.727,3062</b>					<b>1.754,1229</b>

### Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

A 31 de dezembro de 2021, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
<b>Projectos de construção de reabilitação</b>										
<b>Outros</b>										
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.	4599	07/12/2017	13.816.793	25-10-2021	18.951.500	25-10-2021	19.922.000	19.436.750	Portugal	Lisboa
<b>Total</b>	<b>4.599</b>		<b>13.816.793</b>		<b>18.951.500</b>		<b>19.922.000</b>	<b>19.436.750</b>		

Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
<b>Depósitos à ordem</b>							<b>0</b>	<b>8.426.530</b>
Conta D.O. Banco Carregosa		EUR					0	10.789
Conta D.O. CGD - CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS		EUR					0	3.878
Conta D.O. BANCO BPI		EUR					0	10.716
Conta D.O. BANCO BPI		EUR					0	119.072
Conta D.O. BANCO BPI		EUR					0	8.282.075

A 31 de dezembro de 2021, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
<b>Empréstimos obtidos</b>		EUR					<b>-180.088</b>	<b>-10.080.947</b>
PRT11200008-4 BPI 1.75% 20180702 202407		EUR					-37.363	-4.237.363
PRT11200008-5 BPI 1.75% 20180702 202407		EUR					-13.536	-2.740.284
GBR11200007-11 Patrick 2% 20190701 2022		EUR					-8.985	-188.213
GBR11200007-12 Patrick 2% 20190701 2022		EUR					-1.839	-38.576
GBR11200007-13 Catherine 2% 20190701 20		EUR					-5.115	-107.161
GBR11200007-14 Catherine 2% 20190701 20		EUR					-1.052	-22.000
LUX11200007-15 Belem 2% 20190701 202206		EUR					-75.524	-1.581.912
FRA11200007-16 Eric 2% 20190701 2022063		EUR					-5.033	-105.390
FRA11200007-17 Eric 2% 20190701 2022063		EUR					-1.034	-21.666
FRA11200007-18 Evam 2% 20190701 2022063		EUR					-3.065	-64.112
FRA11200007-19 Evam 2% 20190701 2022063		EUR					-631	-13.158
LUX11200007-20 Belem 2% 20190709 202206		EUR					-15.365	-324.522
GBR11200006-22 Catherine 2% 20201215 20		EUR					-604	-29.406
FRA11200006-23 Eric 2% 20201215 2022093		EUR					-592	-28.961
GBR11200006-24 Patrick 2% 20201215 2022		EUR					-1.058	-51.572
LUX11200006-25 Belem 2% 20201215 202209		EUR					-8.897	-433.989
FRA11200006-26 Evam 2% 20201215 2022093		EUR					-359	-17.583
FRA11200005-27 Eric 2% 20211223 2022093		EUR					-2	-3.870
LUX11200005-28 Belem 2% 20211223 202209		EUR					-29	-57.996
FRA11200005-29 Evam 2% 20211223 2022093		EUR					-1	-2.350
GBR11200005-30 Patrick 2% 20211224 2022		EUR					-3	-6.891
GBR11200005-31 Catherine 2% 20211224 20		EUR					-1	-3.972
<b>Valores Ativos a Regularizar</b>								
<b>Outros</b>		EUR						<b>991.612</b>

A 31 de dezembro de 2021, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Valores Passivos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
<b>Recebimentos por conta de imóveis</b>								<b>-10.849.668</b>
Amoreiras Eden - A2 - T3 DUPLEX		EUR						-510.000
Amoreiras Eden - A4 - T3 DUPLEX		EUR						-173.550
Amoreiras Eden - A5 - T2		EUR						-273.000
Amoreiras Eden - A6 - T3		EUR						-510.000
Amoreiras Eden - A7 - T2 DUPLEX		EUR						-420.000
Amoreiras Eden - A8 - T2 DUPLEX		EUR						-128.000
Amoreiras Eden - A9 - T1		EUR						-138.600
Amoreiras Eden - A10 - T1		EUR						-130.000
Amoreiras Eden - B11 - T2		EUR						-220.000
Amoreiras Eden - B12 - T2		EUR						-500.000
Amoreiras Eden - B13 - T4		EUR						-227.000
Amoreiras Eden - B14 - T1		EUR						-137.578
Amoreiras Eden - A1 - T1 DUPLEX		EUR						-220.000
Amoreiras Eden - A16 - T3		EUR						-390.000
Amoreiras Eden - B22 - T1		EUR						-140.000
Amoreiras Eden - A15 - T2		EUR						-342.500
Amoreiras Eden - A17 - T1		EUR						-216.000
Amoreiras Eden - A18 - T1		EUR						-222.000
Amoreiras Eden - B19 - T2		EUR						-194.040
Amoreiras Eden - B20 - T2		EUR						-134.000
Amoreiras Eden - B21 - T4		EUR						-238.800
Amoreiras Eden - A23 - T3		EUR						-675.000
Amoreiras Eden - A24 - T1		EUR						-500.000
Amoreiras Eden - A25 - T3		EUR						-654.000
Amoreiras Eden - A26 - T1		EUR						-216.000
Amoreiras Eden - A27 - T1		EUR						-77.000
Amoreiras Eden - B28 - T2		EUR						-231.200
Amoreiras Eden - B29 - T2		EUR						-390.000
Amoreiras Eden - B30 - T3		EUR						-1.000.000
Amoreiras Eden - A31 - T3 DUPLEX		EUR						-130.000
Amoreiras Eden - A32 - T1 DUPLEX		EUR						-510.000
Amoreiras Eden - B34 - T4 DUPLEX		EUR						-601.400
Amoreiras Eden - A36 - T4 DUPLEX		EUR						-400.000
<b>Outros</b>		EUR						<b>-1.258.610</b>

A 31 de dezembro de 2021, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma (continuação):

<b>Valor Líquido Global do Fundo (VLGF):</b>		EUR						<b>6.665.667</b>
<b>N.º de Unidades de Participação Total</b>								<b>3.800</b>
<b>Ativos sob Gestão</b>		EUR						<b>28.854.892</b>
<b>Ativos Líquidos</b>		EUR						<b>8.426.530</b>



## Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

### Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:
  - Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
  - Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

### Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
  - i. com uma periodicidade mínima de doze meses;
  - ii. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
  - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
  - v. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
  - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores;
- c) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores;
- d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior;
- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- g) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção;
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) O Fundo: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do

imóvel; ii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

### Nota 7 | Discriminação da liquidez do Fundo

O movimento de liquidez do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	3.249.068			8.426.530
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
<b>TOTAL</b>	<b>3.249.068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.426.530</b>

### Nota 9 | Comparabilidade com o exercício anterior

Durante o exercício de 2021 não se verificaram alterações de políticas ou critérios contabilísticos com impactos relevantes nas rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, pelo que os valores agora apresentados são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

### Nota 10 | Valor das dívidas a terceiros cobertas por garantias prestadas pelo Fundo

A 31 de Dezembro de 2021, o Fundo apresentava as seguintes dívidas a terceiros cobertas por garantias reais:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante Utilizado	Garantias Prestadas	
		Natureza	Montante
<b>Empréstimos não titulados</b>			
<b>Banco BPI S.A.</b>	<b>6.926.748</b>	<b>Hipoteca sobre imóveis</b>	<b>19.436.750</b>
<b>Empréstimos dos Participantes</b>	<b>2.974.111</b>		
Belem	2.298.605		
Patrick Charles Gerard Giraud	273.367		
Catherine Maud Denise Giraud	155.769		
Eric Joseph Georges Kalfon	153.226		
Evam	93.144		
<b>TOTAL</b>	<b>9.900.859</b>		<b>19.436.750</b>

Em junho de 2018, o Fundo contratualizou com o Banco BPI um financiamento de 9.000.000 euros, pelo prazo de 6 anos, com garantia de hipoteca sobre o único imóvel do Fundo. Em 15 de julho de 2020, o valor do financiamento foi elevado para o montante de 11.000.000 euros. A atual utilização, ascende a 6.926.748 euros.

O Fundo, no final de 2021, mantém contratualizado com os Participantes 20 contratos de suprimentos, com diversos prazos de vencimento.

A 31 de dezembro de 2021, os detalhes dos financiamentos obtidos é o seguinte:

Entidade Financiadora (Valores em euros)	Tipo Contrato	Taxa	Montante	
			Contratado	Utilizado
Banco BPI S.A.	Crédito com Hipoteca	EURIBOR 12M Spread 2%	11.000.000	6.926.748
Empréstimos dos Participantes	20 contratos suprimentos	EURIBOR 12M Spread 2%	2.974.111	2.974.111
<b>Total</b>			<b>13.974.111</b>	<b>9.900.859</b>

Para garantia do bom pagamento de todas as responsabilidades decorrentes do financiamento obtido junto do Banco BPI, o Fundo constituiu, hipoteca sobre o único imóvel que consta do seu património (ver Nota 13 do presente Anexo):

Garantias Prestadas (Valores em euros)		Garantias Prestadas	
		Natureza	Montante
<b>Imóveis</b>	<b>Entidade Financiadora</b>		
Amoreiras Eden	Banco BPI	Hipoteca	19.436.750
<b>TOTAL</b>			<b>19.436.750</b>

## Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

As responsabilidades com e de terceiros, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
<b>Operações a prazo de venda – Imóveis</b>	<b>14.129.944</b>	<b>25.885.694</b>
Amoreiras Eden - A2 - T3 DUPLEX		920.000
Amoreiras Eden - A4 - T3 DUPLEX		867.750
Amoreiras Eden - A5 - T2	455.000	455.000
Amoreiras Eden - A6 - T3		790.000
Amoreiras Eden - A7 - T2 DUPLEX		700.000
Amoreiras Eden - A8 - T2 DUPLEX	640.000	640.000
Amoreiras Eden - A9 - T1	346.500	346.500
Amoreiras Eden - A10 - T1	325.000	325.000
Amoreiras Eden - B11 - T2	550.000	550.000
Amoreiras Eden - B12 - T2	655.000	655.000
Amoreiras Eden - B13 - T4		1.135.000
Amoreiras Eden - B14 - T1	343.944	343.944
Amoreiras Eden - A1 - T1 DUPLEX		550.000
Amoreiras Eden - A16 - T3	780.000	780.000
Amoreiras Eden - B22 - T1	350.000	350.000
Amoreiras Eden - A15 - T2	685.000	685.000
Amoreiras Eden - A17 - T1	360.000	360.000
Amoreiras Eden - A18 - T1	370.000	370.000
Amoreiras Eden - B19 - T2	554.400	554.400
Amoreiras Eden - B20 - T2	670.000	670.000
Amoreiras Eden - B21 - T4		1.164.000
Amoreiras Eden - A23 - T3	1.350.000	1.350.000
Amoreiras Eden - A24 - T1		539.000
Amoreiras Eden - A25 - T3	1.090.000	1.090.000
Amoreiras Eden - A26 - T1	360.000	360.000
Amoreiras Eden - A27 - T1	385.000	385.000
Amoreiras Eden - B28 - T2	578.000	578.000
Amoreiras Eden - B29 - T2	650.000	650.000
Amoreiras Eden - B30 - T3		1.110.000
Amoreiras Eden - A31 - T3 DUPLEX		1.300.000
Amoreiras Eden - A32 - T1 DUPLEX		680.000
Amoreiras Eden - A33 - T3	1.128.600	1.128.600
Amoreiras Eden - B34 - T4 DUPLEX	1.503.500	1.503.500
Amoreiras Eden - A36 - T4 DUPLEX		2.000.000
<b>Valores cedidos em garantia</b>	<b>15.016.600</b>	<b>19.436.750</b>
Hipoteca sobre imóveis	15.016.600	19.436.750
<b>Outras - financiamentos disponíveis</b>	<b>6.800.000</b>	<b>4.073.252</b>
Banco BPI S.A.	6.800.000	4.073.252
<b>TOTAL</b>	<b>35.946.544</b>	<b>49.395.696</b>

### Operações a prazo de venda – Imóveis

O Fundo celebrou, entre 2019 e 2021, contratos promessa de compra e venda (CPCV's) para a venda de uma parte das frações do imóvel Amoreiras Eden, atualmente em reabilitação e comercialização, pelo valor global de 25.885.694 euros. A título de sinal, o Fundo já recebeu 10.849.668 euros.

Uma vez que os requisitos descritos na alínea i) das regras de valorimetria e cálculo do valor da UP (ver Nota 6 do presente Anexo) não se encontravam totalmente preenchidos, estes CPCV's não se encontram valorizado ao preço fixado no contrato.

### Valores cedidos em garantia

Conforme evidenciado na Nota 10, como garantia associada aos financiamentos obtidos junto das entidades financiadoras, foi constituída pelo Fundo hipoteca a favor do Banco BPI, do único imóvel em carteira, que a 31 de dezembro de 2021 tem um valor contabilístico de 19.436.750 euros.

### Outras - financiamentos disponíveis

Conforme indicado na Nota 10, a 31 de dezembro de 2021, o empréstimo bancário com o Banco BPI não se encontrava a ser totalmente utilizado.

### Nota 14 | Movimentos no património imobiliário do Fundo

Os movimentos no património imobiliário do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário (Valores em euros)	2021	2020
	Construções	Construções
<b>Saldo no início do período</b>	<b>15.016.600</b>	<b>13.539.050</b>
Custo de aquisição	10.409.781	8.930.272
Ajustamentos realizados	4.606.819	4.608.778
<b>Movimentos no ano</b>	<b>4.420.150</b>	<b>1.477.550</b>
Aquisições e obras	3.407.012	1.479.510
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	1.013.138	(1.960)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>19.436.750</b>	<b>15.016.600</b>
Custo de aquisição	13.816.793	10.409.781
Ajustamentos realizados	5.619.957	4.606.819
<b>TOTAL</b>	<b>19.436.750</b>	<b>15.016.600</b>

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2021, em cerca de 4.420.150 euros, face ao ano anterior (+29,4%), em resultado dos investimentos realizados (obras de reabilitação no edifício Amoreiras Eden: 3.407.012 euros) e dos ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários. Os ganhos e perdas resultaram das reavaliações dos ativos imobiliários do Fundo, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e

dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras (ver Nota 22 deste presente Anexo).

A 31 de dezembro de 2021, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 984.366 euros, referente a obras de reabilitação em curso no edifício Amoreiras Eden, que vão incorporar no imóvel na próxima reavaliação a realizar em 2022.

### Nota 15 | Contas de terceiros – Ativo

A 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresentava as seguintes dívidas de terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante
	2021
Outras contas de devedores	7.246
<b>TOTAL</b>	<b>7.246</b>

O valor em dívida diz respeito a refaturação de custos à empresa que reabilita atualmente o imóvel Amoreiras Eden, com este valor a ser recebido no acerto final de obra.

### Nota 16 | Proveitos e ganhos eventuais

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubrica de proveitos e ganhos eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>	<b>675</b>	<b>8.827</b>
Ganhos extraordinários		1.591
Ganhos de exercicios anteriores	675	7.111
Outros ganhos eventuais		125
<b>TOTAL</b>	<b>675</b>	<b>8.827</b>

## Nota 17 | Rendimentos de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubricas de rendimentos de ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Rendimentos de activos imobiliários</b>	<b>0</b>	<b>1.356</b>
De arrendamentos		1.356
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.356</b>

O saldo em 2020 apresentado nesta rubrica corresponde, na íntegra, às rendas e penalidades contratuais recebidas pelo Fundo provenientes do arrendamento do seu património imobiliário. Em 2021 o imóvel encontra-se em reabilitação e desocupado.

## Nota 18 | Contas de terceiros – Passivo

A 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Comissões e outros encargos a pagar</b>	<b>45.694</b>	<b>200</b>
Comissão de Gestão	45.494	
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	200	200
<b>Outras contas de credores</b>	<b>1.137.725</b>	<b>407.334</b>
Credores por fornecimentos e serviços externos	948.864	240.411
Reservas recebidas para compra imóveis		20.000
Outros credores	105.044	105.044
Imposto sobre valor acrescentado a pagar	82.924	41.022
Imposto sobre o rendimento a pagar	60	37
Imposto de selo a pagar	833	820
<b>TOTAL</b>	<b>1.183.419</b>	<b>407.534</b>



### Nota 19 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Acréscimos de custos</b>	<b>255.279</b>	<b>145.476</b>
Juros e custos equiparados a liquidar	180.088	108.536
Comissão de gestão - Fixa	24.507	15.471
Comissão de gestão - Variável	24.515	
Comissão de depósito	625	625
Taxa de supervisão	200	200
Imposto de selo	3.806	644
Imposto municipal sobre imóveis	20.000	20.000
Outros custos a pagar	1.538	
<b>TOTAL</b>	<b>255.279</b>	<b>145.476</b>

### Nota 20 | Juros e custos equiparados

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubrica de juros e custos equiparados discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Juros e custos equiparados</b>	<b>147.419</b>	<b>122.349</b>
De financiamentos obtidos	147.419	122.349
<b>TOTAL</b>	<b>147.419</b>	<b>122.349</b>

### Nota 21 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Em activos imobiliários</b>	<b>390.634</b>	<b>303.415</b>
Comissões de Intermediação - Venda	390.634	303.415
<b>Outras, de operações correntes</b>	<b>276.065</b>	<b>187.126</b>
Comissão de gestão	262.820	155.424
Comissão de depósito	7.500	7.500
Taxa de supervisão	2.538	2.550
Comissões bancárias	3.207	21.652
<b>TOTAL</b>	<b>666.699</b>	<b>490.541</b>

Em 2021 verifica-se um acréscimo de comissão de gestão face a 2020, refletindo o aumento do ativo total neste período, bem como o início do cálculo da comissão de gestão variável (ver alínea f dos Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos).

## Nota 22 | Perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubrica de ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Perdas em operações financeiras e activos imobiliários</b>	<b>1.827.409</b>	<b>1.481.638</b>
Perdas na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários	1.827.409	1.481.638
<b>Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários</b>	<b>2.840.547</b>	<b>1.479.678</b>
Ganhos na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	2.840.547	1.479.678
<b>TOTAL</b>	<b>1.013.138</b>	<b>(1.960)</b>

Durante o ano de 2021, foram registados pelo Fundo ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Face às avaliações anteriores, verifica-se que os imóveis foram valorizados em cerca de 1.013.138 euros (desvalorizados em 1.960 euros em 2020), pelo que não se denotou em 2021 uma tendência de desvalorização dos imóveis neste período.

### Nota 23 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Impostos Indirectos</b>	<b>14.004</b>	<b>10.538</b>
Imposto de selo	14.004	10.538
<b>Outros Impostos</b>	<b>45.473</b>	<b>42.968</b>
Imposto municipal sobre imóveis	21.086	20.000
Adicional de imposto municipal sobre imóveis	24.387	22.968
<b>TOTAL</b>	<b>59.477</b>	<b>53.506</b>

### Nota 24 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Fornecimentos e serviços externos</b>	<b>37.736</b>	<b>82.539</b>
Água	-640	1.176
Electricidade	-353	2.399
Seguros	23.529	47.175
Conservação		1.906
Vigilância e segurança		12.940
Higiene e limpeza		1.799
Contencioso e notariado	4.016	4.269
Outros custos prediais	62	659
Avaliação de imóveis	3.075	2.460
Auditoria	7.073	7.073
Outros não prediais	974	683
<b>TOTAL</b>	<b>37.736</b>	<b>82.539</b>

Em 2021, verifica-se uma redução generalizada dos custos com fornecimentos e serviços externos, explicada pela fase de reabilitação em que se encontra o imóvel Amoreiras Eden, estado o imóvel totalmente desocupado neste período.

## Nota 25 | Custos e perdas eventuais

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a rubrica de custos e perdas eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2021	2020
<b>Custos e perdas eventuais</b>	<b>591</b>	<b>8.660</b>
Perdas extraordinárias	591	
Outras perdas eventuais		8.660
<b>TOTAL</b>	<b>591</b>	<b>8.660</b>

## Nota 26 | Outras informações de divulgação obrigatória

Dando cumprimento ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, informa-se que:

**a) Erros de valorização (n.º 7 do artigo 161.º)**

Durante o ano de 2021 não ocorreram erro de valorização do Fundo.

**b) Montantes Compensatórios (n.º 7 do artigo 161.º)**

Durante o ano de 2021 não ocorreram pagamentos ao Fundo ou a Participantes com caracter compensatório no decorrer de erros na valorização do Fundo.

## Nota 27 | Efeitos da pandemia Covid 19

Em março de 2020, com a disseminação do vírus Covid 19, a Organização Mundial da Saúde declarou o estado de pandemia. Face à gravidade desta situação, a SILVIP decidiu ativar o seu Plano de Continuidade de Negócio. As medidas adotadas pela SILVIP em 2020, estendidas a 2021 incluíram, entre outras, as recomendações das autoridades sanitárias e o trabalho à distância, sempre que possível, sendo assegurado pela Sociedade Gestora todas as medidas para minimizar os riscos e os impactos na atividade do Fundo.

Quanto às avaliações dos imóveis do Fundo realizadas em 2021 constata-se que, face às avaliações anteriores, os imóveis foram valorizados em 1.013.138 euros (desvalorizados em 1.960 euros em 2020).

A Sociedade Gestora considera que, até ao momento, não se verificaram impactos da crise pandémica Covid-19 que afetem de forma sensível a valorização dos imóveis do Atlantis, dado que a carteira de imóveis não se encontra exposta aos sectores mais afetados, tais como i) comércio de rua/pequeno comércio alimentar, ii) hotelaria, iii) centros comerciais, onde se sentem as maiores dificuldades. Não existindo circunstâncias decorrentes da pandemia suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis do Fundo, a SILVIP considera suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob gestão do Fundo.

### **Nota 28 | Acontecimentos subsequentes**

No início de 2022, surgiu um novo agravamento da situação de Pandemia Covid-19 em Portugal, com o surgimento de uma nova variante, muito mais contagiante, mas menos severa.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, manterá ativo o seu plano de contingência e continuará a acompanhar a evolução da situação económica e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, no Fundo, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pelo mesmo.

### **Nota 29 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora**

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2021 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário sob sua gestão, é discriminado da seguinte forma:

#### **Remunerações Pagas**

O Montante total das remunerações pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2021, aos seus 20 colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

- i. A título de remunerações fixas: 1.528.244 euros;

- ii. A título de remunerações variáveis: 116.880 euros.

### **Montante Agregado de Remunerações**

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- i. Membros executivos dos órgãos sociais (4 colaboradores): 616.057 euros;
- ii. Restantes colaboradores (16 colaboradores): 1.029.067 euros.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela Política de Remuneração da Sociedade. Durante o ano de 2021 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações significativas à Política de Remuneração.

Para além dos membros do Conselho de Administração, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão e cujas atividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do Organismo de Investimento Coletivo.

O número de colaboradores afetos à gestão dos fundos geridos pela SILVIP ao longo do ano de 2021 foi de 20, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo dos Organismo de Investimento Coletivo, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

---

João José Reis

---

Luís Filipe Saramago Carita

---

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

---

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **ATLANTIS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante designado simplesmente por Fundo), gerido pela SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 28 854 892 euros e um total de capital do fundo de 6 665 667 euros, incluindo um resultado líquido de 101 903 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **ATLANTIS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
<p>A carteira de imóveis ascende a 20 421 116 euros, correspondendo a cerca de 71% do ativo. O seu justo valor é determinado por avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>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.</p> <p>As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6, 22 e 27 do anexo às demonstrações financeiras.</p>	<p>A resposta de auditor envolveu, essencialmente, a execução dos seguintes procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes;</li> <li>(ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos imóveis;</li> <li>(iii) análise, por amostragem, dos relatórios de avaliação, suas considerações e pressupostos utilizados;</li> <li>(iv) confirmação do registo dos valores de avaliação pela média simples dos valores das duas avaliações obrigatórias;</li> <li>(v) confirmação da titularidade dos imóveis, responsabilidades e garantias;</li> <li>(vi) verificação das operações de compras, vendas em curso e demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e;</li> <li>(vii) análise das políticas de capitalização.</li> </ul>
<b>2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Calculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento.</p>

### **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 a 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 identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, 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 nº 8 do artigo 161º 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 10º do Regulamento (UE) nº 537/2014**

Nos termos do artigo 10º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, para um mandato que correspondeu ao triénio de 2017 a 2019. Fomos nomeados para um segundo mandato para o triénio de 2020 a 2022.
- (ii) O órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 8 de março de 2022.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77º, nº 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

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

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no nº 1 do artigo 147º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 8 de março de 2022



António José Correia de Pina Fonseca,  
(ROC n.º 949, inscrito na CMVM sob o n.º 20160566)  
em representação de  
**BDO & Associados - SROC**