



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS

## Relatório e Contas 2018

[www.fundger.pt](http://www.fundger.pt)



# RELATÓRIO DE GESTÃO

## ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A economia mundial alcançou em 2018 o nono ano consecutivo de expansão, embora com um menor grau de sincronia entre os EUA e os restantes países desenvolvidos. De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial registou um crescimento real de 3.7% em 2018 (3.8% em 2017). A desaceleração marginal deveu-se à moderação observada quer no bloco desenvolvido, que registou um ritmo de expansão anual de 2.3% após 2.4% em 2017, quer no emergente, onde se assistiu também a um arrefecimento de 0.1 p.p. do ritmo de progressão do crescimento, neste caso para 4.6%.

Na economia norte-americana, a implementação de estímulos fiscais resultou numa aceleração do consumo das famílias, que beneficiou para além disso do aumento da massa salarial. Ao inverso, na Europa e nas restantes geografias desenvolvidas, a atividade económica foi moderada, devido ao agravamento de diversos fatores com impacto negativo no sentimento das famílias, dos empresários e dos investidores financeiros. Não obstante, o aumento do emprego e, aliado a isso, do rendimento disponível, permitiram que o consumo privado permanecesse também nestas regiões como o principal pilar da expansão, num ano em que a formação bruta de capital fixo foi mais moderada, ainda que tenha mantido um registo de expansão.

### INDICADORES ECONÓMICOS

	PIB		Inflação		Desemprego		Taxas (em %)
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
<b>União Europeia</b>	<b>2.4</b>	<b>1.9</b>	<b>1.7</b>	<b>1.9</b>	<b>7.6</b>	<b>6.9</b>	
Área do Euro	2.4	1.9	1.5	1.7	9.1	8.4	
Alemanha	2.2	1.5	1.7	1.9	3.8	3.5	
França	2.2	1.5	1.2	2.1	9.4	9.0	
Reino Unido	1.8	1.4	2.7	2.5	4.4	4.3	
Espanha	3.0	2.5	2.0	1.7	17.2	15.6	
Itália	1.6	1.0	1.3	1.2	11.2	10.7	
<b>EUA</b>	<b>2.2</b>	<b>2.9</b>	<b>2.1</b>	<b>2.4</b>	<b>4.4</b>	<b>3.8</b>	
<b>Japão</b>	<b>1.9</b>	<b>0.9</b>	<b>0.5</b>	<b>1.2</b>	<b>2.9</b>	<b>2.9</b>	
<b>Rússia</b>	<b>1.5</b>	<b>1.7</b>	<b>3.7</b>	<b>2.8</b>	<b>5.2</b>	<b>5.5</b>	
<b>China</b>	<b>6.9</b>	<b>6.6</b>	<b>1.6</b>	<b>2.2</b>	<b>3.9</b>	<b>4.0</b>	
<b>Índia</b>	<b>6.7</b>	<b>7.3</b>	<b>3.6</b>	<b>4.7</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	
<b>Brasil</b>	<b>1.1</b>	<b>1.3</b>	<b>3.4</b>	<b>3.7</b>	<b>12.8</b>	<b>11.8</b>	

Fontes: FMI: World Economic Outlook – Update; Comissão Europeia: Previsões do inverno de 2018.  
n.d. – não disponível

Nos EUA, a conjuntura melhorou em 2018 devendo o ritmo de expansão ter correspondido a um valor ligeiramente inferior a 3.0%, alicerçado nos estímulos fiscais expansionistas e no contributo, uma vez mais muito positivo, do consumo privado. Este encontrou uma vez mais suporte num mercado de trabalho que continuou a evidenciar sinais de forte robustez, assistido a uma aceleração dos salários, num ano em que a taxa de desemprego chegou ao valor mais baixo desde 1969.

De acordo com os dados preliminares divulgados pelo Eurostat e as Previsões do Outono da Comissão Europeia, a atividade económica na Área Euro abrandou em 2018. Depois de ter crescido 2.4% em 2017, a região registou uma expansão de 2.1% nos primeiros três trimestres do ano, uma desaceleração que se deveu, sobretudo, ao impacto negativo do arrefecimento da procura externa e à existência de fatores pontuais em alguns países que afetaram a procura interna, como foi o caso da produção industrial, face às novas imposições de novas medidas e regulamentos na indústria de produção automóvel.

Segundo as Projeções do Outono de 2018 divulgadas pela Comissão Europeia, em 2018 registaram-se taxas de crescimento positivas do PIB em todos os Estados Membros da UE, sem exceção, tendo os valores oscilado entre 1.1% em Itália e 7.8% na Irlanda. O desempenho das restantes economias foi positivo, destacando-se a manutenção da retoma em Espanha e em Portugal segundo valores acima da média da Área Euro, com a primeira, inclusivamente, a registar melhor desempenho entre as quatro maiores economias da União Económica e Monetária.

O mercado de trabalho na Área Euro continuou a revelar melhorias, com o desemprego na região a registar uma nova redução em 2018. A taxa de desemprego cifrou-se em 8.4%, menos 0.7 pontos percentuais do que 2017, e o melhor resultado da última década. A inflação, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), em termos anuais, cifrou-se em 1.8%, valor acima dos 1.5% observados em 2017.

#### INDICADORES ECONÓMICOS DA UNIÃO EUROPEIA E ÁREA DO EURO

Taxas de variação (em %)	União Europeia		Área do Euro	
	2017	2018	2017	2018
<b>Produto Interno Bruto (PIB) (a)</b>	<b>2.4</b>	<b>2.1</b>	<b>2.4</b>	<b>2.1</b>
Consumo privado	1.9	1.8	1.6	1.6
Consumo público	1.0	1.2	1.2	1.3
FBCF	3.1	3.2	2.6	3.3
Procura Interna	1.9	2.0	1.7	1.8
Exportações	5.4	3.4	5.2	3.3
Importações	4.2	3.2	3.9	3.0
Taxas (em %)				
Taxa de Inflação (IHPC) (a)	1.7	2.0	1.5	1.8
Taxa de desemprego (a)	7.6	6.9	9.1	8.4
Saldo do Setor Púb. Adm. (em % do PIB)	-1.0	-0.7	-1.0	-0.6

Fonte: Comissão Europeia: Previsões do outono de 2018 – novembro de 2018  
Valores observados

A economia portuguesa registou em 2018 o quinto ano consecutivo de expansão. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística, o PIB registou nos primeiros três trimestre do ano um crescimento de 2.2%, em termos reais, superior ao resultado da Área Euro, mas inferior em 0.5 p.p. ao verificado durante igual período de 2017. O abrandamento do PIB resultou do contributo mais reduzido da procura interna, sobretudo devido à desaceleração do investimento fixo, cujo crescimento decresceu de 10.3% para 4.3%, e ao contributo negativo da procura externa. Neste período, o consumo privado acelerou de 2.3% para 2.4%, enquanto o consumo público aumentou 0.7%, mais 0.6 p.p. do que em 2017.

O peso das exportações no PIB voltou a aumentar em 2018. Nos primeiros três trimestres do ano atingiu 47.2%, valor que compara favoravelmente com o observado em igual período de 2017 (46.0%). As importações registaram de igual forma um incremento no peso do PIB, passando de 48.7% em 2017, para com 50.3% em 2018. O peso da componente das importações de bens e serviços no produto alcançou pela primeira vez, desde o início da série, um valor igual ou superior a 50%.

A economia portuguesa conservou em 2018 uma capacidade de financiamento face ao exterior pelo sexto ano consecutivo. Segundo o Banco de Portugal, o excedente conjunto das balanças corrente e do capital deverá ter revelado um decréscimo, ao passar de 1.4% para 1.3% do PIB.

A retoma da atividade económica levou em 2018 a uma melhoria da notação de *rating* soberano de Portugal por parte da agência *Moody's*, em outubro, de “Ba1” (primeiro nível de “risco especulativo”) para “Baa3” (primeiro nível de “risco de investimento”). A decisão assentou na expectativa de uma trajetória

gradual, mas sustentável, de descida da dívida pública, na extensão dos fatores de suporte ao crescimento e na melhoria estrutural da posição externa da economia.

#### INDICADORES DA ECONOMIA PORTUGUESA

Taxas de variação (em %)	2016	2017	2018
<b>Produto Interno Bruto</b>	1.9	2.8	2.1
Consumo privado	2.5	2.4	2.6
Consumo público	0.8	0.2	0.8
FBCF	2.3	9.2	4.4
Procura Interna (b)	2.0	3.0	2.7
Exportações	4.4	7.8	3.7
Importações	4.7	8.1	4.9

Taxas (em %)			
Taxa de Inflação (IHPC)	0.6	1.4	1.0
Taxa de desemprego	11.1	8.9	7.0
Défice do SPA (em % do PIB)	-2.0	-3.0	-0.7*
Dívida Pública (em % do PIB)	129.2	124.8	121.5*

Fonte: INE, Comissão Europeia

Previsões do outono de 2018 - novembro de 2018, quando identificados com (\*)

Contributo para o crescimento do PIB (pontos percentuais)

O Índice Harmonizado de Preços ao Consumidor português registou, em 2018, uma taxa de variação anual de 1.0%, após 1.4% em 2017.

O mercado de trabalho continuou a progredir favoravelmente, com a taxa de desemprego média dos três primeiros trimestres a atingir 7.1%, registo que corresponde ao mais baixo desde 2004, num ano em que a criação de emprego manteve um ritmo de crescimento considerável, destacando-se o contributo do setor dos serviços, nomeadamente do segmento relacionado com o turismo.

Relativamente à situação das finanças públicas, de acordo com as recentes Estimativas do Outono da Comissão Europeia, o défice das Administrações Públicas deverá ter-se cifrado em 0.7% do PIB em 2018, um resultado mais favorável do que em 2017 (3.0%), enquanto o rácio da dívida se aproximou de 120% ao estabelecer-se em 121.5%, menos 3.3 p.b. do que em 2017.

## MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Em 2018, o segmento de escritórios manteve uma diminuição da taxa de desocupação, contribuindo para uma inevitável subida dos preços nas diversas zonas centrais e secundárias de Lisboa e Porto, nomeadamente da renda prime.

O desenvolvimento dos comércios off-line e on-line, bem assim a contínua alteração nas experiências dos consumidores, irão manter a alteração nas formas de consumo, com o Omnichannel a imperar como a grande tendência. Nos escritórios, continuou a verificar-se uma subida dos valores de renda.

Alavancados pelo aumento das importações e exportações e do comércio on-line, os operadores logísticos tiveram dificuldade em encontrar espaços de qualidade em boas localizações, atenta a reduzida oferta e elevada procura que se faz sentir. Assiste-se a uma crescente tendência de criação de pólos logísticos, ainda que de menor dimensão, nas envolventes de Lisboa e Porto.

O mercado habitacional registou um aumento da procura, paralelamente promovida por adquirentes nacionais e internacionais. Prevê-se que em Lisboa e Porto haja um aumento da oferta que contribuirá para uma estabilização dos preços, ou até para uma convexidade descendente.

A hotelaria continuou a apresentar taxas de ocupação assinaláveis em várias geografias nacionais, em linha com o aumento do preço médio por quarto.

O volume de investimento imobiliário apresentou valores historicamente elevados, prevendo-se que em 2019 exista uma redução dos montantes investidos, não por falta de interesse dos investidores – maioritariamente estrangeiros –, mas por falta de produto.

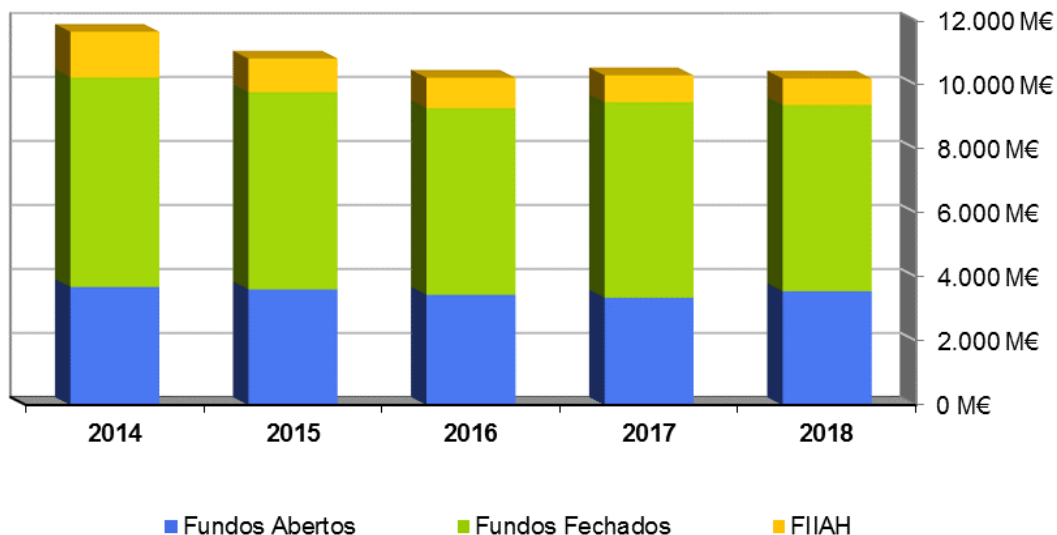
## MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

No final de 2018, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.194 milhões de euros (M€), o que traduz um decréscimo de 100 milhões de face ao final de 2017.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 89% em Construções acabadas, 4% em terrenos e 2% em projetos de construção.

Os imóveis enquadram-se predominantemente no sector dos Serviços (43%), do Comércio (22,5%), Industrial (4,8%) e Habitação (3,1%)

Os fundos Abertos cresceram 203 milhões de euros, a categoria de fundos imobiliários Fechados de subscrição particular baixou 244 milhões de euros e os FIIAH diminuíram 39 milhões de euros.



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

No ano de 2018 o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 226 para 211. O número de gestoras de fundos imobiliário sedeadas em Portugal diminuiu de 32 para 30. As sociedades Patris, a TDF e Orey Financial deixaram de gerir fundos e a Fidelidade iniciou a sua atividade com a gestão de 2 fundos.

No final do mês de dezembro, as dez maiores gestoras concentravam 75% do mercado. A Interfundos (13,3%), a Norfin (11,4%) e a GNB (10,3%) detinham as quotas de mercado mais elevadas. A Fundger (7,6%) detinha a quinta maior quota de mercado em termos de montante gerido.

## ATIVIDADE DO FUNDO

### Caracterização

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

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

### Estratégia

No ano de 2018 a atividade do Fundo traduziu-se na dinamização da comercialização dos ativos nas vertentes da venda e do arrendamento e na análise de propostas de arrendamento. Neste período foram efetuadas duas escrituras de venda de ativos a que não são alheias as características e a localização dos ativos, na sua maioria terrenos no distrito de Setúbal.

Em 4 de maio de 2018 foi realizada uma Assembleia de Participantes, na qual foi deliberada uma redução de capital até ao montante de 400.000,00 €. A operação foi realizada em 22 de maio com o resgate de 931 Unidades de Participação, num valor total de 399.585,54 €.

O Fundo não tem endividamento bancário.

Para 2019 a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização de parque imobiliário do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

### Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 8.013.900 euros e um valor líquido global de 8.117.011 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 162.149 euros de Proveitos, sendo 21.865 euros de Rendas e 138.238 euros de reavaliações positivas de Imóveis, e suportou 247.668 euros de Custos, para o qual contribuíram as reavaliações negativas de Imóveis no valor de 111.213 euros, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício negativo de -85.520 euros.

### Dados Históricos

*Valores em euros*

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

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

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

Valores em euros

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Proveitos</b>	634.397	51.570	866.506	1.475.059	162.149
<b>Custos</b>	1.164.049	204.601	966.613	2.204.275	247.668
<b>Resultado Líquido</b>	-529.653	-153.031	-100.107	-729.216	-85.520

Valores em euros

<b>Alguns custos suportados pelo fundo</b>	2014	2015	2016	2017	2018
- Impostos	63.532	53.077	34.900	128.250	60.942
- Comissão de Gestão	51.967	48.299	48.019	43.597	40.487
- Comissão de Depósito	5.071	5.000	4.971	4.392	4.110
- Taxa de Supervisão	3.235	3.043	3.001	2.701	2.587
- Custos de Auditoria	3.936	2.460	2.460	2.460	2.460

Lisboa, 11 de março de 2019

Fernando Maximiano

Paula Cristina Cândido Geada

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**



## BALANÇOS

## EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018			2017	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2018	2017
	ACTIVOS IMOBILIARIOS											
31	Terrenos	1 e 3	8.518.226	249.928	-2.676.754	6.091.400	6.071.150	61	Unidades de Participação	2	9.534.500	10.000.000
32	Construções	1 e 3	1.905.220	321.238	-303.958	1.922.500	2.051.837	62	Variações Patrimoniais	2	65.914	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-1.397.884	-668.668
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	-85.519	-729.216
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		10.423.446	571.166	-2.980.712	8.013.900	8.122.987		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		8.117.011	8.602.116
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES											
	OBRIGAÇÕES:											
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-					
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-					
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	24.283	24.279
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		24.283	24.279
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-					
	CONTAS DE TERCEIROS											
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas	8	26.848	-	-	26.848	25.588	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores		47.686	-	-	47.686	47.686	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		74.534	-	-	74.534	73.274	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	-	224
	DISPONIBILIDADES							424+...+429	Outras Contas de Credores	14	35.684	110.616
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	60.648	-	-	60.648	369.918	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	70.000	-	-	70.000	217.580	44	Adiantamentos por venda de imóveis	14	-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		35.684	110.840
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		130.648	-	-	130.648	587.498					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimos de proventos		47	-	-	47	201	53	Acréscimos de Custos	15	40.309	44.909
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	1.832	1.812
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	15	10	4
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		47	-	-	47	201		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		42.151	46.725
	TOTAL DO ACTIVO		10.628.675	571.166	-2.980.712	8.219.129	8.783.960		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		8.219.129	8.783.960
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				19.069	20.000		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	425.6653	430.1058

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018	2017	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018	2017
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes		-	1	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		67	229
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	17	48.478	55.533	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	16	111.213	1.981.412	833	Em Activos Imobiliários	16	138.238	1.403.523
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	266	69.724	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	1.979	1.954
7412+7422	Impostos indirectos	12	60.676	58.526	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		21.865	69.353
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	1.984	1.954		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		162.149	1.475.059
752	Provisões para Encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18	24.901	36.910		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		150	215	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		247.668	2.204.275	882	Ganhos Extraordinários		-	-
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		85.519	729.216
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	-		TOTAL		247.668	2.204.275
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-					
	TOTAL		247.668	2.204.275		RESULTADOS DA CARTEIRA DE TÍTULOS		-	-
						Resultados de Activos Imobiliários		23.984	-545.446
						Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-
						Resultados Correntes		-85.519	-729.216
						Resultados Eventuais		-	-
						Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		-85.253	-659.492
						Resultados Líquidos do Período		-85.519	-729.216

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**  
**PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018	2017
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	399.586	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	399.586
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>-399.586</b>	<b>-</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	145.000	680.000
Rendimentos de activos imobiliários	20.631	21.691
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	165.631
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>124.536</b>	<b>566.226</b>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	26.550	30.641
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	14.545	41.095
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-181.800</b>	<b>-209.949</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	221	174
Outros recebimentos correntes	-	221
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-181.800</b>	<b>-209.949</b>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	40.713	124.255
Comissão de depósito	4.392	4.971
Impostos e taxas	133.738	63.827
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-	-
Outros pagamentos correntes	3.178	17.070
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-181.800</b>	<b>-209.949</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	-
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	1
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>	<b>-456.850</b>	<b>356.276</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	<b>587.498</b>	<b>231.222</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	<b>130.648</b>	<b>587.498</b>

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017***(montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

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

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

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

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

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

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

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

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

**Principais políticas contabilísticas**

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

**a) Comissão de gestão**

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

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

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

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

Pelo exercício da sua atividade, o depositário cobrará uma comissão de depósito de 0,05% calculada sobre o valor do Ativo do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente. A Comissão será paga até ao final de Janeiro do ano subsequente.

c) Comissão de supervisão

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

d) Ativos imobiliários

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

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

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

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

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

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

e) Contas de terceiros

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

f) Unidades de participação

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

g) Política de rendimentos

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

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

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

Imóveis	31-dez-18				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Alto da Ponte	227.018	-15.818	211.200	211.200	-
Ary dos Santos	512.328	38.072	550.400	550.400	-
Casal de S. António - Lote 4	4.686	80.714	85.400	85.400	-
Mitrena	1.623.741	-528.041	1.095.700	1.095.700	-
Pinhal de Negreiros	995.429	-745.829	249.600	249.600	-
Pinhal de Negreiros – Lote 10	18.441	56.509	74.950	74.950	-
Pinhal Verdizela 158	131.133	32.667	163.800	163.800	-
Pinhal Verdizela 162	138.086	9.414	147.500	147.500	-
Praceta do Povo Lote 3	63.900	23.500	87.400	87.400	-
Qta. das Carapinhas	204.196	39.454	243.650	243.650	-
Qta. de Stº António	860.579	-320.079	540.500	540.500	-
Qta. do Quadrado	704.686	-702.486	2.200	2.200	-
Qta. Stº António	2.556.672	-296.122	2.260.550	2.260.550	-
Quinta de Brielas	262.427	-172.727	89.700	89.700	-
Quinta São José	131.689	-11.889	119.800	119.800	-
Rua Carolina Michaelis	38.883	44.417	83.300	83.300	-
Rua Luisa Tody Lt 84	86.000	-1.050	84.950	84.950	-
Rua Luisa Tody Lt 87	74.000	-1.050	72.950	72.950	-
Sobreda - Lote 18	54.083	13.767	67.850	67.850	-
Sobreda - Lote 19	69.740	20.810	90.550	90.550	-
Soltroia	156.640	67.910	224.550	224.550	-
Sta Marta Pinhal 62	282.550	-500	282.050	282.050	-
Urb. Monte Fino	115.244	13.406	128.650	128.650	-
Vale Castanheiro	1.111.295	-54.595	1.056.700	1.056.700	-
	<u>10.423.446</u>	<u>-2.409.546</u>	<u>8.013.900</u>	<u>8.013.900</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2018, o montante negativo de 2.409.546 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

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

Em 31 de dezembro de 2018 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 1.565.100 euros.

Não ocorrerem aquisições durante o exercício de 2018.

As vendas efetuadas durante o exercício de 2018 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Rua Luisa Tody Lt 84	85.000	80.450	4.550	-
Rua Luisa Tody Lt 89	60.000	64.400	-	-4.400
	<u>145.000</u>	<u>144.850</u>	<u>4.550</u>	<u>-4.400</u>

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

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2018, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2017	Resgates	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2018
Valor base	10.000.000	-465.500	-	-	9.534.500
Variações patrimoniais	-	65.914	-	-	65.914
Resultados transitados	-668.668	-	-729.216	-	-1.397.884
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-729.216	-	729.216	-85.519	-85.519
	<u>8.602.116</u>	<u>-399.586</u>	<u>-</u>	<u>-85.519</u>	<u>8.117.011</u>
Número de unidades de participação	<u>20.000</u>	<u>-931</u>			<u>19.069</u>
Valor da unidade de participação	<u>430,1058</u>				<u>425,6653</u>

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

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

3. **INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO**

A 31 de Dezembro de 2018, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

## A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE</b>									
1.1. TERRENOS									
111 URBANIZADOS									
Prédio Misto - Qta. das Carapinhas	Almada	1162	23/11/2010	204.196	15/03/2018	232.300	15/03/2018	255.000	243.650
Prédio Urbano - Pinhal de Negreiros	Setúbal	989	23/11/2010	995.429	15/03/2018	237.200	15/03/2018	262.000	249.600
Prédio Urbano - Pinhal Verdizela 158	Setúbal	1074	23/11/2010	131.133	15/03/2018	161.100	15/03/2018	166.500	163.800
Prédio Urbano - Pinhal Verdizela 162	Setúbal	996	29/03/2007	138.086	15/03/2018	144.900	15/03/2018	150.100	147.500
Prédio Urbano - Qta. de Stº António	Almada	676	29/03/2007	860.579	15/03/2018	540.200	15/03/2018	540.800	540.500
Prédio Urbano - Qta. do Quadrado	Setúbal	425	29/03/2007	704.686	15/03/2018	2.100	15/03/2018	2.300	2.200
Prédio Urbano - Qta. Stº António - A31	Almada	512	29/12/2006	607.929	15/03/2018	416.000	15/03/2018	431.000	423.500
Prédio Urbano - Qta. Stº António - B1	Almada	414	29/12/2006	252.426	15/03/2018	200.800	15/03/2018	238.000	219.400
Prédio Urbano - Qta. Stº António - B2	Almada	398	29/12/2006	242.331	15/03/2018	231.000	15/03/2018	241.000	236.000
Prédio Urbano - Qta. Stº António - B3	Almada	420	29/12/2006	242.331	15/03/2018	227.300	15/03/2018	232.000	229.650
Prédio Urbano - Qta. Stº António - B4	Almada	414	29/12/2006	242.331	15/03/2018	227.800	15/03/2018	234.000	230.900
Prédio Urbano - Qta. Stº António - B5	Almada	414	29/12/2006	242.331	15/03/2018	227.800	15/03/2018	234.000	230.900
Prédio Urbano - Qta. Stº António - B6	Almada	420	29/12/2006	242.331	15/03/2018	227.300	15/03/2018	232.000	229.650
Prédio Urbano - Qta. Stº António - B7	Almada	420	29/12/2006	242.331	15/03/2018	227.300	15/03/2018	232.000	229.650
Prédio Urbano - Qta. Stº António - B8	Almada	414	29/12/2006	242.331	15/03/2018	227.800	15/03/2018	234.000	230.900
Prédio Urbano - Vale Castanheiro	Almada	1440	29/12/2006	1.111.295	15/03/2018	1.034.800	15/03/2018	1.078.600	1.056.700
Terreno - Casal de S. António - Lote 4	Almada	840	15/12/2010	4.686	15/03/2018	84.000	15/03/2018	86.800	85.400
Terreno - Praceta do Povo Lote 3	Almada	859	23/11/2010	63.900	15/03/2018	85.900	15/03/2018	88.900	87.400
Terreno - Sobreda - Lote 18	Almada	390	09/05/2013	54.083	15/03/2018	66.300	15/03/2018	69.400	67.850
Terreno - Sobreda - Lote 19	Almada	520	09/05/2013	69.740	15/03/2018	88.400	15/03/2018	92.700	90.550
112 NÃO URBANIZADOS									
Prédio Urbano - Mitrena	Setúbal	1068600	01/02/2007	1.623.741	15/03/2018	1.070.000	15/03/2018	1.121.400	1.095.700
1.3 OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Terreno - Quinta de Brielas	Almada	9200	27/04/2009	262.427	15/03/2018	87.400	15/03/2018	92.000	89.700
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Prédio Urbano - Pinhal de Negreiros -Lote 10	Setúbal	56	15/12/2010	18.441	15/03/2018	74.000	15/03/2018	75.900	74.950
Prédio Urbano - Quinta São José B	Setúbal	140	28/01/2016	65.844	16/01/2018	59.600	16/01/2018	60.200	59.900
Prédio Urbano - Quinta São José Y	Setúbal	140	28/01/2016	65.844	16/01/2018	59.600	16/01/2018	60.200	59.900
Prédio Urbano - Rua Luisa Tody Lt 87 - N	Setúbal	81	28/11/2011	74.000	15/05/2018	71.200	15/05/2018	74.700	72.950
142 NÃO ARRENDADAS									
Prédio Urbano - Alto da Ponte	Almada	227	29/12/2006	62.954	15/03/2017	147.100	15/03/2017	157.200	152.150
Prédio Urbano - Alto da Ponte - A	Almada	410	31/12/2007	164.065	15/03/2017	57.300	15/03/2017	60.800	59.050
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AA	Almada	23	29/12/2006	24.581	15/03/2018	25.400	15/03/2018	28.000	26.700
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AB	Almada	48	29/12/2006	46.487	15/03/2018	51.300	15/03/2018	54.000	52.650
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AC	Almada	17	29/12/2006	18.393	15/03/2018	18.800	15/03/2018	21.000	19.900
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AH	Almada	14	29/12/2006	15.061	15/03/2018	15.700	15/03/2018	17.000	16.350
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AL	Almada	14	29/12/2006	11.518	15/03/2018	12.600	15/03/2018	14.000	13.300
Prédio Urbano - Ary dos Santos - E	Almada	1160	29/12/2006	272.985	15/03/2018	263.200	15/03/2018	268.000	265.600
Prédio Urbano - Ary dos Santos - G	Almada	8	29/12/2006	8.282	15/03/2018	10.300	15/03/2018	11.000	10.650
Prédio Urbano - Ary dos Santos - NA	Almada	10	29/12/2006	11.599	15/03/2018	12.300	15/03/2018	14.000	13.150
Prédio Urbano - Ary dos Santos - X	Almada	23	29/12/2006	28.316	15/03/2018	46.600	15/03/2018	49.000	47.800
Prédio Urbano - Ary dos Santos - Y	Almada	43	29/12/2006	24.581	15/03/2018	25.100	15/03/2018	28.000	26.550
Prédio Urbano - Ary dos Santos - Z	Almada	52	29/12/2006	50.525	15/03/2018	56.500	15/03/2018	59.000	57.750
Prédio Urbano - Rua Carolina Michaelis	Almada	338	15/12/2010	38.883	15/03/2018	82.000	15/03/2018	84.600	83.300
Prédio Urbano - Rua Luisa Tody Lt 84 - D	Setúbal	94	28/11/2011	86.000	15/05/2018	84.900	15/05/2018	85.000	84.950
Prédio Urbano - Soltroia	Grândola	149	29/12/2006	156.640	15/03/2018	224.100	15/03/2018	225.000	224.550
Prédio Urbano - Sta Marta Pinhal 62 - D	Seixal	495	29/06/2007	217.893	20/12/2018	212.000	20/12/2018	214.100	213.050
Prédio Urbano - Sta Marta Pinhal 62 - F	Seixal	141	29/06/2007	64.657	15/03/2018	68.000	15/03/2018	70.000	69.000
Prédio Urbano - Urb. Monte Fino	V.R. Sto António	136	29/12/2006	115.244	01/03/2018	127.300	01/03/2018	130.000	128.650
Sub Total				10.423.446		7.852.600		8.175.200	8.013.900
<b>7 - LIQUIDEZ</b>									
7.1. À VISTA									
712 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD			EUR					-	60.648
7.2 A PRAZO									
DP Banco CGD 0.1% 20170203 20180203			EUR					47	70.047
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>									
9.1 VALORES ACTIVOS									
914 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida			EUR						26.848
915 OUTROS									
Outros			EUR						47.686
9.2 VALORES PASSIVOS									
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas			EUR						-1.832
926 OUTROS									
Outros			EUR						-100.286
Sub Total								47	103.111
<b>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</b>									
									8.117.011
<b>C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):</b>									
									19.069



## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

### 6.1 Momento de referência da valorização

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

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

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

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

#### Valorização dos imóveis

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

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

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

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passam a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

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

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

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

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2018 foi o seguinte:

	31-12-2017	Aumentos	Reduções	31-12-2018
Depósitos à ordem	369.918			60.648
Depósitos a prazo e com pré-aviso	217.580	500.000	-647.580	70.000
	<u>587.498</u>	<u>500.000</u>	<u>-647.580</u>	<u>130.648</u>

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

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2018 o valor das dívidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
A Automobilística de Campo de Ourique, Lda.	14.130	-	14.130
Ezoptics, Unipessoal, Lda.	5.573	-	5.573
XPAPER-Distribuição Artigos de Papelaria, Lda.	4.576	-	4.576
António Manuel Oliveira dos Santos	5	-	5
	<u>24.283</u>	<u>-</u>	<u>24.283</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2018 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2017	Reforços	Anulações	31-12-2018
Rendas vencidas	24.279	1.984	-1.979	24.283
	<u>24.279</u>	<u>1.984</u>	<u>-1.979</u>	<u>24.283</u>

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

## 12. IMPOSTOS E TAXAS

### 12.1. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

### 12.2. Impostos sobre o património

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

### 12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

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

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2018 e 2017 foram os seguintes:

	31-12-2018	31-12-2017
Impostos pagos em Portugal		
Impostos diretos		
Imposto sobre o rendimento - mais valias	266	69.724
	<u>266</u>	<u>69.724</u>
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	56.529	54.198
Imposto selo (verba 29)	4.147	4.328
	<u>60.676</u>	<u>58.526</u>
	<u>60.942</u>	<u>128.250</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Valores cedidos em garantia		
Quinta das Carapinhas		
Município de Almada	64.170	64.170
	<u>64.170</u>	<u>64.170</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	-	224
	-	224
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar		
Liborio Temporão - participant	25.000	25.000
Luis Rebolo - Urbanismo e Planeamento, Lda	5.656	11.312
BDO & Associados, SROC, Lda	2.460	2.460
Outros	2.568	2.139
Estado e outros entes públicos		
Imposto s/rendimento	-	69.705
	<u>35.684</u>	<u>110.616</u>
	<u>35.684</u>	<u>110.840</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Acréscimos de custos</b>		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Depósito	4.110	4.392
Comissão de Gestão	3.288	3.514
Imposto Selo (Verba 29)	1.015	1.075
Taxa de supervisão	211	224
Outros custos a pagar		
IMI	29.700	29.400
Condomínio	1.635	700
Taxa de majoração	333	-
Seguros	17	-
Avaliação Activos Imobiliários	-	5.604
	<u>40.309</u>	<u>44.909</u>
<b>Receitas com proveito diferido</b>		
Rendas Adiantadas	1.832	1.812
	<u>1.832</u>	<u>1.812</u>
<b>Outros Acréscimos e diferimentos</b>		
Inquilinos	10	4
	<u>10</u>	<u>4</u>
	<u><u>42.151</u></u>	<u><u>46.725</u></u>

16. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	105.550	441.967
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	28.138	131.984
Ganhos na alienação de construções	4.550	-
Ganhos na alienação de terrenos	-	829.572
	<u>138.238</u>	<u>1.403.523</u>
<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-94.188	-1.559.055
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-12.625	-422.357
Perdas na alienação de construções	-4.400	-
	<u>-111.213</u>	<u>-1.981.412</u>
	<u><u>27.025</u></u>	<u><u>-577.889</u></u>

17. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	40.487	43.597
Comissão de depositário	4.110	4.392
Comissão de garantia	407	4.055
Taxa de supervisão	2.587	2.701
Outras	887	788
	<u>48.478</u>	<u>55.533</u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Fornecimentos e serviços externos		
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	13.304	22.972
Conservação	4.316	-
Condomínio	2.513	4.078
Auditoria	2.460	2.460
Seguros	1.297	1.531
Honorários	554	4.672
Registos e Notariado	277	607
Avaliação dos Activos Imobiliários - Venda	172	-
Custas Processuais	8	-
Reparações	-	590
	<u>24.901</u>	<u>36.910</u>

19. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2018 e 2017 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

Remunerações fixas:	
Orgão de gestão	23 359
Empregados	1 157 260
	1 180 619
Remunerações variáveis:	
Orgão de gestão	
Empregados	31 700
	31 700
Nº médio de Colaboradores remunerados:	
Orgão de gestão	-
Empregados	35
	35

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

## **RELATÓRIO DE AUDITORIA**



## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora **Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 8 219 129 euros e um total de capital do fundo de 8 117 011 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 85 519 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus em 31 de dezembro de 2018 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>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários;</li> <li>(ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores;</li> <li>(iii) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.</li> </ul>
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico;</li> <li>(ii) Verificação global das rendas contabilizadas.</li> </ul> <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários;</li> <li>(ii) Análise específica de contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.</li> </ul>
<b>3. 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>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo;</li> <li>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares;</li> <li>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.</li> </ul>

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

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

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

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

### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (ii) O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 15 de março de 2019.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que, para além da auditoria das demonstrações financeiras anuais, prestámos ao Fundo serviços no âmbito de uma redução de capital, os quais, nos termos do artigo 60º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, devem ser assegurados pelo auditor do Fundo.

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

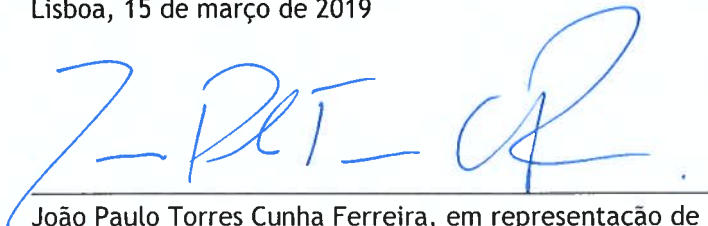
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 15 de março de 2019



João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de  
BDO & Associados - SROC  
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)