



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS

RELATÓRIO E CONTAS 2020



Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa - Capital Social € 9.300.000 - CRL de Lisboa e contribuinte 502 454 563



ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2020, a economia mundial registou uma contração significativa em consequência da pandemia COVID-19. Com efeito, o Fundo Monetário Internacional (FMI) estima que, após um crescimento de 2,8% em 2019, o PIB real global tenha evidenciado uma contração de 4,4% em 2020. De acordo com estas perspetivas, tanto o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de 1,7% em 2019 para -5,8% em 2020) como o de emergentes (de 3,7% em 2019 para -3,3% em 2020) foi impactado pela crise sanitária mundial e pelas respetivas medidas de confinamento que, por sua vez, acarretaram uma supressão alargada de atividades. No que concerne à evolução de preços, a inflação observou um abrandamento considerável, particularmente no bloco desenvolvido, devido ao efeito negativo da pandemia na procura de diversos setores, em especial, dos serviços.

	Indicadores Económicos					
	Taxas de variação em %, exceto taxa de desemprego					
	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Global	2,8	-4,4	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	2,2	-4,3	1,8	1,5	3,7	8,9
União Europeia ^(a)	1,5	-7,4	1,4	0,7	6,7	7,7
Área Euro	1,3	-7,8	1,2	0,3	7,5	8,3
Alemanha	0,6	-5,6	1,4	0,4	3,1	4,0
França	1,5	-9,4	1,3	0,5	8,5	8,5
Espanha	2,0	-12,4	0,8	-0,2	14,1	16,7
Itália	0,3	-9,9	0,6	-0,1	10,0	9,9
Reino Unido	1,5	-9,8	1,8	0,8	3,8	5,4
Japão	0,7	-5,3	0,5	-0,1	2,4	3,3
Rússia	1,3	-4,1	4,5	3,2	4,6	5,6
China	6,1	1,9	2,9	2,9	3,6	3,8
Índia	4,2	-10,3	4,8	4,9	n.d.	n.d.
Brasil	1,1	-5,8	3,7	2,7	11,9	13,4

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2020; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Especificamente, as projeções de outubro da referida instituição apontavam para que a atividade económica dos EUA, após ter crescido 2,2% em 2019, contraísse 4,3% em 2020. Porém, de acordo com os dados oficiais entretanto divulgados, do *Bureau of Economic Analysis*, a contração, apesar de ter sido significativa, foi de menor magnitude, ficando nos 3,5%. Com o objetivo de amenizar as consequências económico-sociais da pandemia, o governo americano aprovou um conjunto de medidas fiscais num valor superior a 3 biliões de dólares, as quais incluem, entre outras, transferências diretas para as famílias e o alargamento da abrangência e aumento dos beneficiários de subsídio de desemprego. No que respeita ao mercado de trabalho, de acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*, denotou-se uma deterioração significativa, com a taxa de desemprego a subir de 3,5% em fevereiro, o mínimo em 50 anos, para quase 15% em abril, o máximo histórico, tendo posteriormente verificado uma trajetória descendente, situando-se no final do ano a 6,7%. Esta dinâmica encontrava-se perspetivada pelo FMI, que estimava um aumento da taxa média anual de 3,7% em 2019 para 8,9% em 2020. Por seu turno,



segundo as projeções do FMI, a inflação apresentou um abrandamento, ao ter descido de 1,8% em 2019 para 1,5% em 2020. Perante este contexto, conjuntamente com a necessidade de repor o normal funcionamento dos mercados financeiros, motivou a que a Reserva Federal Americana (*Fed*) procedesse à implementação de várias medidas de cariz acomodaticio. De entre estas, destacaram-se o corte das taxas diretoras para o limite mínimo efetivo, a compra avultada de obrigações do tesouro e de títulos com dívida hipotecária como colateral, a criação de linhas de cedência de liquidez e de concessão de crédito e, também, a adoção de um objetivo de inflação média.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2019	2020	2019	2020
PIB real	1,5	-7,4	1,3	-7,8
Consumo privado	1,6	-8,2	1,3	-8,7
Consumo público	2,0	2,1	1,9	1,9
Formação Bruta de Capital Fixo	5,7	-10,3	5,8	-11,2
Exportações	2,7	-11,3	2,5	-11,5
Importações	3,8	-10,0	3,9	-10,1
Inflação	1,4	0,7	1,2	0,3
Taxa de desemprego (em %)	6,7	7,7	7,5	8,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,5	-8,4	-0,6	-8,8

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam uma contração da atividade em 2020 mais acentuada do que a dos EUA, de 7,8%, após ter crescido 1,3% em 2019. O *Eurostat*, a entidade oficial de estatística da região, estimou uma queda de 6,8% em 2020. Para o pior desempenho económico desta região contribuiu a implementação de medidas de confinamento consideravelmente mais restritivas. Perante este enquadramento, os governos dos Estados-membros executaram um conjunto de políticas fiscais expansionistas, as quais foram coadjuvadas pelas das instituições supranacionais, tendo-se destacado a aprovação do fundo de recuperação europeu, “*Next Generation EU*”, no montante de 750 mil milhões de euros. No que respeita ao mercado de trabalho, este foi suportado por programas de retenção de emprego aplicados em vários países, permitindo que o aumento da taxa de desemprego fosse inferior ao verificado nos EUA (desde fevereiro, período pré-criese, aumentou 1,1 pontos percentuais, situando-se a 8,3% em dezembro de 2020, segundo os dados oficiais do *Eurostat*). As perspetivas da Comissão Europeia também indicavam uma subida moderada, de 7,5% em 2019 para 8,3% em 2020. Relativamente à inflação, esta foi particularmente impactada pela crise económica, situando-se em território negativo desde agosto até dezembro, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. Esta descida também se encontrava perspetivada pela Comissão Europeia. Neste contexto, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu a um incremento substancial do grau acomodaticio da política monetária. De entre as várias medidas anunciadas, salientaram-se (i) a criação do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês *PEPP*), dotado de elevada flexibilidade no ritmo mensal de aquisições, nas jurisdições dos emitentes e no tipo de obrigações adquiridas, (ii) o aumento do programa de compra de ativos em 120 mil milhões de euros e (iii) as condições significativamente mais favoráveis para as operações de refinanciamento de prazo alargado direcionadas (vulgo *TLTRO-III*).

Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para uma contração mais significativa em 2020 que a da maioria dos Estados-membros, com uma queda do PIB real



de 9,3%, após ter registado um crescimento de 2,2% em 2019. No entanto, segundo o instituto nacional de estatística, a quebra, apesar de ter sido bastante acentuada, foi menor, tendo-se fixado a 7,6%. Esta evolução deriva da maior relevância para a atividade económica de setores mais impactados pelo confinamento, tais como os ligados ao turismo. No que diz respeito do mercado de trabalho, à semelhança de outros países europeus, a deterioração foi atenuada pelas medidas de retenção de emprego, embora se tenha observado uma subida da taxa de desemprego. No que se refere à inflação, esta prolongou a trajetória de abrandamento significativo, influenciada, em especial, pela evolução negativa dos preços da energia.

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2018	2019	2020
PIB real	2,8	2,2	-9,3
Consumo privado	2,6	2,4	-7,9
Consumo público	0,6	0,7	1,0
Formação Bruta de Capital Fixo	6,2	5,4	-10,2
Exportações	4,1	3,5	-21,0
Importações	5,0	4,7	-15,6
Inflação	1,2	0,3	-0,1
Taxa de desemprego (em %)	7,1	6,5	8,0
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,3	0,1	-7,3
Dívida Pública (em % do PIB)	122	117	135

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Por fim, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes, quando comparadas com as do bloco desenvolvido, deverão ter registado uma contração menor da atividade em 2020, de 3,3%, após terem evidenciado um crescimento de 3,7% em 2019. Perante este enquadramento e dada a inflação controlada, os bancos centrais dos países do bloco emergente adotaram também uma política monetária consideravelmente mais acomodatória, com várias destas autoridades monetárias a terem introduzido programas de compra de ativos, tais como o da Índia, o da África do Sul, o da Hungria e o da Polónia. Importa realçar, no entanto, a dinâmica da atividade da China, que se destacou pela positiva, ao ter evidenciado um crescimento de 2,3% em 2020, segundo o *China National Bureau of Statistics*. O melhor comportamento económico deste país, que constituiu o primeiro a ser afetado pela pandemia, poderá refletir a maior eficácia no controlo das infeções e das políticas de estímulo implementadas.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Na área de escritórios, e a partir de março, registou-se uma forte redução da procura quer para possíveis expansões quer para possíveis mudanças. O teletrabalho ganhou relevância, provocando um direcionamento para uma cultura híbrida e um aumento da taxa de desocupação, assim como a suspensão de um número significativo de novos projetos que estavam na iminência de avançar, e que pretendiam dar resposta à elevada procura que se registava até então.

No setor do retalho, os confinamentos e consequentes limitações laterais, levaram ao fecho da maioria dos espaços tendo-se instalado enormes dúvidas e receios neste setor. Apesar de muitos operadores terem procurado inovar com novas formas de realizar comércio, apostando nomeadamente no on-line,



este redirecionamento não supriu, na grande maioria dos casos, a redução física de Clientes, nacionais e estrangeiros.

No que concerne à habitação, correlacionadas as limitações referentes a visitas, com um clima de grande volatilidade e incerteza, o número de transações sofreu uma forte redução. Neste contexto, assinala-se que, relativamente ao arrendamento, principalmente nos grandes centros urbanos, registou-se uma acentuada transformação de unidades direcionadas para o alojamento de curta duração para o arrendamento de longa duração, com conseqüente redução dos preços das rendas.

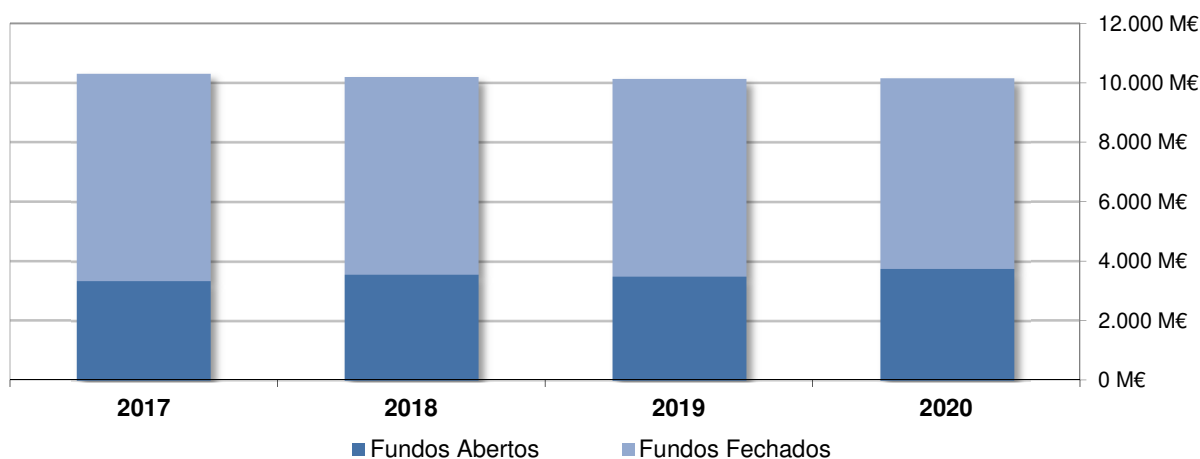
Apesar da pandemia ter impactado fortemente o setor imobiliário, registou-se um número significativo de transações nos vários segmentos.

Perante o quadro pandémico, e com as inerentes limitações de mobilidade, registou-se uma forte redução da procura, mas também da oferta de produto de investimento, porquanto os diversos vendedores e compradores continuam na expectativa sobre a evolução do quadro económico.

Por sua vez, e não obstante as elevadas dúvidas que pairam sobre a economia, os setores hoteleiro, pela redução de turistas, e o retalho, pelo impacto da lei das moratórias, sofreram uma diminuição de interesse e alargamento das yields.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2020, o somatório dos valores dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.161,7 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 40M€ face ao final de 2019.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas 31 de dezembro de 2020

Analisando o ano de 2020, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%) e habitacional (14%).

No final do ano, existiam 196 fundos imobiliários em atividade, menos 11 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 66% do mercado, destacando-se a Interfundos com uma quota de 12,5%, a Square AM com uma quota de 11,3%, a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 9,2% e a GNB Real Estate com uma quota de 6,3%.



ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

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

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

Estratégia

O ano de 2020 traduziu-se nas seguintes ações principais, a que não são alheias as características e a localização dos ativos, na sua maioria terrenos no distrito de Setúbal:

- Dinamização da comercialização dos ativos nas vertentes da venda e arrendamento;
- Gestão dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) de alguns dos ativos do Fundo, tendo em vista a valorização e adaptação às novas exigências do mercado;
- Acompanhamento da elaboração do Plano de Pormenor da Mitrena e da alteração do Alvará de loteamento da Quinta do Quadrado, em Setúbal.

O Fundo não tem endividamento bancário.

Para 2021, a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização do parque imobiliário do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

Medidas tomadas no âmbito da pandemia Covid-19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 7.916.888 euros e um valor líquido global de 7.760.966 euros. Os Proveitos totalizaram 115.791 euros e os Custos ascenderam a 189.871 euros. O Resultado Líquido do Exercício negativo foi de -74.080 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade anual de -0,94%.



Dados Históricos

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2010	10.608.175,72 €	20.000	530,4088 €	1,67%
2011	10.420.995,32 €	20.000	521,0498 €	- 1,77%
2012	10.124.338,52 €	20.000	506,2169 €	- 2,83%
2013	10.114.122,82 €	20.000	505,7061 €	- 0,10%
2014	9.584.469,95 €	20.000	479,2235 €	- 5,24%
2015	9.431.438,56 €	20.000	471,5719 €	- 1,60%
2016	9.331.331,90 €	20.000	466,5666 €	- 1,06%
2017	8.602.115,91 €	20.000	430,1058 €	- 7,81%
2018	8.117.010,81 €	19.069	425,6653 €	- 0,99%
2019	7.835.045,22 €	18.524	422,9672 €	- 0,63%
2020	7.760.965,66 €	18.524	418,9681 €	- 0,94%

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Proveitos	866.506	1.475.059	162.149	199.904	115.791
Custos	966.613	2.204.275	247.668	247.566	189.871
Resultado Líquido	-100.107	-729.216	-85.520	-47.662	-74.080

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2016	2017	2018	2019	2020
- Impostos	34.900	128.250	60.942	61.072	59.939
- Comissão de Gestão	48.019	43.597	40.487	38.632	38.327
- Comissão de Depósito	4.971	4.392	4.110	3.980	3.998
- Taxa de Supervisão	3.001	2.701	2.587	2.477	2.432
- Custos de Auditoria	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460

Lisboa, 23 de fevereiro de 2021



Tiago Ravara Marques

Paula Cristina Geada



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

21
G.C.


BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO							PASSIVO						
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020			2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos			
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2020	2019	
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO						
31	Terrenos	1 e 3	8.518.226	252.167	-2.618.193	6.152.200	6.136.046	61	Unidades de Participação	2	9.262.000	9.262.000	
32	Construções	1 e 3	1.687.327	369.238	-291.878	1.764.687	1.746.951	62	Variações Patrimoniais	2	104.111	104.111	
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-1.531.066	-1.483.404	
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos		-	-	
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	-74.079	-47.662	
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		10.205.553	621.405	-2.910.071	7.916.887	7.882.997		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		7.760.966	7.835.045	
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
	OBRIGAÇÕES:								47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	9.123	7.683
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		9.123	7.683	
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-						
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-						
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-						
26	Outros títulos		-	-	-	-	-						
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-						
	CONTAS DE TERCEIROS								CONTAS DE TERCEIROS				
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-	
412	Devedores por rendas vencidas	8	10.586	-	-	10.586	8.764	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-	
413+....+419	Outras Contas de Devedores		19	-	-	19	19	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	36.735	13.287	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		10.605	-	-	10.605	8.783	424+....+429	Outras Contas de Credores	14	147.628	61.308	
	DISPONIBILIDADES							431	Empréstimos Titulados		-	-	
11	Caixa		-	-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados		-	-	
12	Depósitos à ordem	7	4.422	-	-	4.422	4.060	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	64.171	-	-	64.171	64.171		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		184.363	74.595	
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-						
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-						
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		68.593	-	-	68.593	68.231		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	Acréscimos de Custos	15	39.881	40.840	
51	Acréscimos de proventos		14	-	-	14	14	56	Receitas com Provento Diferido	15	1.863	1.854	
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	15	9	8	
58	Outros acréscimos e diferimentos		106	-	-	106	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-	
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		41.753	42.702	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		120	-	-	120	14		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		7.996.205	7.960.025	
	TOTAL DO ATIVO		10.284.871	621.405	-2.910.071	7.996.205	7.960.025				418,9681	422,9672	
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				18.524	18.524		Valor Unitário da Unidade de Participação	2			

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

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes		-	-	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		33	21
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
723	Em Ativos Imobiliários		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	17	45.496	45.903	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 Ativos Imobiliários	16	53.645	53.865	833	Em Ativos Imobiliários	16	87.536	157.962
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		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	5.924	19.808
7412+7422	Impostos Indiretos	12	59.939	61.072	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		22.298	22.114
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	7.365	3.207	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		115.791	199.905
752	Provisões para Encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18	23.302	28.598					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		123	35.219					
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			189.870	227.864					
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
781	Valores Incobráveis		-	-	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	882	Ganhos Extraordinários		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	19.703	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			-	19.703	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			-	19.703	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			-	19.703	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		74.079	47.662
TOTAL			189.870	247.567	TOTAL			189.870	247.567
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
Resultados de Ativos Imobiliários					Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento				
Resultados das Operações Extrapatrimoniais					Resultados Líquidos do Período				
Resultados Correntes									

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020	2019
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	234.304
Rendimentos pagos aos participantes	-	234.304
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-234.304
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de ativos imobiliários	-	235.000
Rendimentos de ativos imobiliários	20.486	68.182
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
	20.486	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	10.219	28.803
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	-
	10.219	5.656
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	10.267	268.723
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	33	53
Reembolso de impostos e taxas	-	6.563
Outros recebimentos correntes	30.000	35.697
	30.033	42.313
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	16.598	26.867
Comissão de depósito	4.139	4.110
Impostos e taxas	16.019	68.605
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-	-
Outros pagamentos correntes	3.182	39.567
	39.938	139.149
Fluxo das operações de gestão corrente	-9.905	-96.836
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinárias	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
Fluxo das operações eventuais	-	-
Saldo dos fluxos monetários do período	362	-62.417
Disponibilidades no início do período	68.231	130.648
Disponibilidades no fim do período	68.593	68.231



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Bases de apresentação

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

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

Principais políticas contabilísticas

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

a) Comissão de gestão

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

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



efeitos a partir do dia de início da atividade do Fundo. A comissão será paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

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

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

c) Comissão de supervisão

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

d) Ativos imobiliários

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

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

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

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

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

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

e) Contas de terceiros

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

f) Unidades de participação

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

g) Política de rendimentos

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

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

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

Imóveis	31-12-2020				
	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	-18.968	208.050	208.050	-
Ary dos Santos	512.328	44.159	556.487	556.487	-
Casal de S. António - Lote 4	4.686	81.614	86.300	86.300	-
Mitrena	1.623.741	-500.941	1.122.800	1.122.800	-
Pinhal de Negreiros	995.429	-725.279	270.150	270.150	-
Pinhal de Negreiros – Lote 10	18.441	59.259	77.700	77.700	-
Pinhal Verdizela 158	131.133	34.767	165.900	165.900	-
Pinhal Verdizela 162	138.086	11.214	149.300	149.300	-
Praceta do Povo Lote 3	63.900	21.400	85.300	85.300	-
Qta. das Carapinhas	204.196	43.904	248.100	248.100	-
Qta. de Stº António	860.579	-311.229	549.350	549.350	-
Qta. do Quadrado	704.686	-702.586	2.100	2.100	-
Qta. Stº António	2.556.672	-290.922	2.265.750	2.265.750	-
Quinta de Brielas	262.427	-175.027	87.400	87.400	-
Quinta São José	131.689	-6.189	125.500	125.500	-
R. Carolina Michaelis	38.883	46.867	85.750	85.750	-
R. Luisa Tody Lt 84	86.000	19.600	105.600	105.600	-
R. Luisa Tody Lt 87	74.000	1.450	75.450	75.450	-
Sobreda - Lote 18	54.083	17.267	71.350	71.350	-
Sobreda - Lote 19	69.740	24.210	93.950	93.950	-
Soltroia	156.640	80.660	237.300	237.300	-
Sta Marta Pinhal 62	64.657	8.193	72.850	72.850	-
Urb. Monte Fino	115.244	17.356	132.600	132.600	-
Vale Castanheiro	1.111.295	-69.445	1.041.850	1.041.850	-
	10.205.553	-2.288.666	7.916.887	7.916.887	-

Em 31 de dezembro de 2020, o montante negativo de 2.288.666 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 2020 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 1.398.637 euros.

Não ocorrerem aquisições nem alienações durante o exercício de 2020.

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 2020, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2019	Resgates	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2020
Valor base	9.262.000	-	-	-	9.262.000
Variações patrimoniais	104.111	-	-	-	104.111
Resultados transitados	-1.483.404	-	-47.662	-	-1.531.066
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-47.662	-	47.662	-74.079	-74.079
	<u>7.835.045</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-74.079</u>	<u>7.760.966</u>
Número de unidades de participação	<u>18.524</u>	<u>-</u>			<u>18.524</u>
Valor da unidade de participação	<u>422,9672</u>				<u>418,9681</u>

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

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

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

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2020, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.1. TERRENOS									
111 URBANIZADOS									
111 URBANIZADOS									
Préd. Urb. - Casal de S. António	Almada	840	15/12/2010	4.686	28/02/2020	84.300	28/02/2020	88.300	86.300
Préd. Urb. - Pinhal de Negreiros	Setúbal	989	23/11/2010	995.429	28/02/2020	266.300	28/02/2020	274.000	270.150
Préd. Urb. - Pinhal Verdizela 158	Seixal	1.074	23/11/2010	131.133	28/02/2020	161.100	28/02/2020	170.700	165.900
Préd. Urb. - Pinhal Verdizela 162	Seixal	996	29/03/2007	138.086	28/02/2020	145.000	28/02/2020	153.600	149.300
Préd. Urb. - Praceta do Povo Lote 3	Almada	859	23/11/2010	63.900	28/02/2020	82.600	28/02/2020	88.000	85.300
Préd. Urb. - Qta. das Carapinhas	Almada	1.162	23/11/2010	204.196	28/02/2020	244.300	28/02/2020	251.900	248.100
Préd. Urb. - Qta. de Stº António	Almada	676	29/03/2007	860.579	28/02/2020	523.000	28/02/2020	575.700	549.350
Préd. Urb. - Qta. do Quadrado	Setúbal	425	29/03/2007	704.686	28/02/2020	2.100	28/02/2020	2.100	2.100
Préd. Urb. - Qta. Stº António	Almada	3.826	29/12/2006	2.556.672	28/02/2020	2.240.200	28/02/2020	2.291.300	2.265.750
Préd. Urb. - Sobreda - Lote 18	Almada	390	09/05/2013	54.083	28/02/2020	70.100	28/02/2020	72.600	71.350
Préd. Urb. - Sobreda - Lote 19	Almada	520	09/05/2013	69.740	28/02/2020	93.800	28/02/2020	94.100	93.950
Préd. Urb. - Vale Castanheiro	Almada	1.440	29/12/2006	1.111.295	28/02/2020	1.002.900	28/02/2020	1.080.800	1.041.850
112 NÃO URBANIZADOS									
Préd. Urb. - Mitrena - Mitrena (Sado)	Setúbal	1.068.600	01/02/2007	1.623.741	28/02/2020	1.100.000	28/02/2020	1.145.600	1.122.800
1.3 OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Préd. Urb. - Quinta de Brielas	Almada	9.200	27/04/2009	262.427	28/02/2020	82.800	28/02/2020	92.000	87.400
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
141 ARRENDADAS									
Préd. Urb. - Pinhal de Negreiros	Setúbal	56	15/12/2010	18.441	28/02/2020	75.100	28/02/2020	80.300	77.700
Préd. Urb. - Quinta São José	Moita	280	28/01/2016	131.689	15/01/2020	125.000	15/01/2020	126.000	125.500
Préd. Urb. - R. Luisa Tody Lt 87 - Pinhal de Negreiros	Setúbal	81	28/11/2011	74.000	28/02/2020	74.800	28/02/2020	76.100	75.450
142 NÃO ARRENDADAS									
142 NÃO ARRENDADAS									
Préd. Urb. - Alto da Ponte	Almada	410	31/12/2007	164.065	28/02/2020	57.600	28/02/2020	60.800	59.200
Préd. Urb. - Alto da Ponte	Almada	227	28/11/2011	62.954	28/02/2020	142.500	28/02/2020	155.200	148.850
Préd. Urb. - Ary dos Santos	Almada	1.412	29/12/2006	512.328	28/02/2020	547.600	28/02/2020	565.375	556.487
Préd. Urb. - R. Carolina Michaelis	Almada	338	15/12/2010	38.883	28/02/2020	83.800	28/02/2020	87.700	85.750
Préd. Urb. - R. Luisa Tody Lt 84, Pinhal de Negreiros	Setúbal	94	28/11/2011	86.000	28/02/2020	98.000	28/02/2020	113.200	105.600
Préd. Urb. - Soltoira	Grândola	149	29/12/2006	156.640	28/02/2020	236.000	28/02/2020	238.600	237.300
Préd. Urb. - Sta Marta Pinhal 62	Seixal	141	29/06/2007	64.657	28/02/2020	70.500	28/02/2020	75.200	72.850
Préd. Urb. - Urb. Monte Fino	V.R de Sto António	136	29/12/2006	115.244	28/02/2020	130.500	28/02/2020	134.700	132.600
Sub Total				<u>10.205.553</u>		<u>7.739.900</u>		<u>8.093.875</u>	<u>7.916.887</u>
7 - LIQUIDEZ									
7.1. À VISTA									
712 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD				EUR				-	4.422
7.2 A PRAZO									
DP Banco CGD 0.05% 20200719 20210720				EUR				14	64.185
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
9.1 VALORES ATIVOS									
914 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida				EUR					10.586
915 OUTROS									
Outros				EUR					124
9.2 VALORES PASSIVOS									
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas				EUR					-1.863
926 OUTROS									
Outros				EUR					-233.375
Sub Total								<u>14</u>	<u>-155.921</u>
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):									<u>7.760.966</u>
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):									<u>18.524</u>



6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

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

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

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

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

Valorização dos imóveis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO**

O movimento ocorrido durante o exercício de 2020 foi o seguinte:

	31-12-2019	Aumentos	Reduções	31-12-2020
Depósitos à ordem	4.060			4.422
Depósitos a prazo e com pré-aviso	64.171	64.171	-64.171	64.171
	<u>68.231</u>	<u>64.171</u>	<u>-64.171</u>	<u>68.593</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 2020 o valor das dívidas vencidas com mais de três meses e de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
XPAPER-Distribuição Artigos de Papelaria, Lda.	4.576	-	4.576
José António Cabrita, Unipessoal, Lda.	4.547	-	4.547
	<u>9.123</u>	<u>-</u>	<u>9.123</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2020 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2019	Reforços	Anulações	31-12-2020
Rendas vencidas	7.683	7.365	-5.924	9.123
	<u>7.683</u>	<u>7.365</u>	<u>-5.924</u>	<u>9.123</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 2020 e 2019 foram os seguintes:

	31-12-2020	31-12-2019
Impostos pagos em Portugal		
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	54.348	55.103
Imposto do Selo (Verba 29)	3.898	3.968
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	1.533	1.677
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	160	324
	<u>59.939</u>	<u>61.072</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</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 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	202	-
Sociedade Gestora	36.533	13.287
	<u>36.735</u>	<u>13.287</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar		
Caixa Gestão de Ativos - Sociedade Gestora	92.587	35.697
Libório Temporão - participant	25.000	25.000
Hers, Lda	30.000	-
Outros	41	611
	<u>147.628</u>	<u>61.308</u>
	<u>184.363</u>	<u>74.595</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Depósito	4.158	4.139
Comissão de Gestão	3.326	3.311
Imposto do Selo (Verba 29)	970	979
Taxa de supervisão	202	204
Outros custos a pagar		
IMI	29.700	29.700
Auditoria	1.230	1.230
Taxa de majoração	295	332
Condomínio	-	945
	<u>39.881</u>	<u>40.840</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	1.863	1.854
	<u>1.863</u>	<u>1.854</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	9	8
	<u>9</u>	<u>8</u>
	<u>41.753</u>	<u>42.702</u>

16. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	55.555	91.311
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	31.981	44.701
Ganhos na alienação de construções	-	21.950
	<u>87.536</u>	<u>157.962</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-39.401	-46.665
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-14.244	-7.200
	<u>-53.645</u>	<u>-53.865</u>
	<u>33.891</u>	<u>104.097</u>

17. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	38.327	38.632
Comissão de depositário	3.998	3.980
Taxa de supervisão	2.432	2.477
Comissão de garantia	533	533
Outras	206	281
	<u>45.496</u>	<u>45.903</u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Fornecimentos e serviços externos		
Avaliação Ativos Imobiliários - reavaliações	12.736	20.914
Condomínio	2.795	3.401
Auditoria	2.460	2.460
Seguros	1.142	1.086
Estudos e Projetos	2.424	632
Honorários	478	69
Registos e Notariado	1.267	36
	<u>23.302</u>	<u>28.598</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 2020 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC S.A.:

	31-12-2020	31-12-2019
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	379 026	420 009
Empregados	5 707 123	4 492 761
	<u>6 086 149</u>	<u>4 912 770</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	38 000	60 100
Empregados	224 180	210 100
	<u>262 180</u>	<u>270 200</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	5
Empregados	109	109
	<u>113</u>	<u>114</u>

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

20. EVENTOS CONTINGENTES – COVID 19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 7 996 205 euros e um total de capital do fundo de 7 760 966 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 74 079 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus em 31 de dezembro de 2020 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.

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 20 do anexo às demonstrações financeiras, na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, sendo sua intenção continuar a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do agravamento da Pandemia ocorrido no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo. Tendo em atenção que os peritos avaliadores salientam que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência tiveram por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera ainda que, tendo

presente a informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património do Fundo por si gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
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 de Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria, sendo igualmente relevante o acompanhamento da sua evolução face à Pandemia do Covid-19. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do anexo às demonstrações financeiras, 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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) 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 dois peritos avaliadores; (ii) 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; (iii) Verificação dos eventuais impactos da Pandemia do Covid-19.
2. Reconhecimento do rédito	
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, constitui uma área significativa de auditoria.	Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas: (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas; (iii) Verificação da documentação de atualização de rendas e impactos da pandemia Covid-19.

3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detectar 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-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) 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 primeiro mandato que correspondeu ao exercício de 2015, para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019 e para um terceiro mandato compreendido entre 2020 e 2023.
- (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 1 de março de 2021.
- (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, 1 de março de 2021



António José Correia de Pina Fonseca, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)