



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

# Relatório e Contas

Exercício de 2021

# Índice

1. ÓRGÃOS SOCIAIS	3
2. ANÁLISE DA ATIVIDADE DESENVOLVIDA	4
2.1 INTRODUÇÃO	4
2.2 ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	4
2.3 EVOLUÇÃO DO SETOR	7
2.4 ATIVIDADE	7
2.5 APRECIÇÃO DAS CONTAS	8
2.6 PERSPETIVAS FUTURAS	9
3. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	10
4. DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS	11
4.1 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DOS MEMBROS DE ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO	11
4.2 SITUAÇÃO COM A AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E COM A SEGURANÇA SOCIAL	11
4.3 OUTRAS INFORMAÇÕES	11
5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
- DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA	13
- DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL	14
- DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO	15
- DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	16
- NOTAS ANEXAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	17
6. ANEXOS	46



# 1. Órgãos Sociais

## MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Presidente  
Armando José Fonseca Pinto

Secretária  
Ana Paula Freitas Garrido

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente  
Filipe Carlos Mendes de Sousa

Vogal Executiva  
Sofia Brígida Correia dos Santos de Marçal Teixeira Furtado Torres

Vogal Não Executiva  
Susana Cristina Vaz Velho Larisma

Vogal Não Executivo  
David António Teixeira de Avelar

## CONSELHO FISCAL (início de funções em 22/11/2021)

Presidente  
José Maria Ribeiro da Cunha

Vogal  
Joana Neves Vinhas Frade

Vogal  
Paulo Ribeiro da Silva

Suplente  
José Miguel Alecrim Duarte

## 2. Análise da Atividade Desenvolvida

### 2.1 Introdução

A Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Imofundos” ou “Sociedade”), foi constituída em 7 de abril de 1999, tem sede social no Edifício Arquiparque 7 – Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 7 – 6º Piso – Miraflores - 1495-131 Algés, possuindo atualmente um capital social de 573 600 Euros, totalmente subscrito e realizado. Tem como seu único acionista a Parparticipadas, SGPS, S.A..

A Imofundos tem por objeto social a “*gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados*”.

A Imofundos atua de acordo com o enquadramento legal da atividade de gestão de fundos de investimento imobiliário, designadamente, o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”), aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de setembro.

A Imofundos a partir de 1 de janeiro de 2020, passou a ser supervisionada em exclusivo pela CMVM, de acordo com o Regulamento CMVM n.º 1/2020 de 24 de fevereiro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.º 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021 de 31 de dezembro.

### 2.2 Enquadramento Macroeconómico

#### Enquadramento Internacional

O ano de 2021 foi marcado pela recuperação económica, após um ano de 2020 muito difícil devido à pandemia COVID19.

Apesar de ao longo de 2021, especialmente no primeiro trimestre, o mundo ter enfrentado novas vagas do vírus devido ao aparecimento de novas variantes, a evolução económica foi positiva.

Várias economias, com destaque para os Estados Unidos da América (EUA), acabaram o ano acima do valor do Produto Interno Bruto (PIB) registado antes do início da pandemia.

Segundos os dados do World Economic Outlook de janeiro de 2022 do Fundo Monetário Internacional (FMI), o PIB mundial deverá ter crescido 5,9% em 2021.

A economia americana deverá ter crescido 5,6% e a economia da zona euro deverá ter crescido 5,2%. Na zona euro, a economia com mais dificuldades em crescer foi a Alemanha com 2,7%. A França deve ter registado um crescimento do PIB de 6,7%, a Itália cerca de 6,2% e a Espanha cerca de 4,9%.

Foram evidentes, especialmente após o Verão, problemas nas cadeias de produção e de abastecimento de bens, especialmente de chips para a indústria automóvel, tecnologia e para outros

setores de atividade. O peso da indústria automóvel na economia alemã é importante, pelo que, esta situação acabou por afetar a evolução do PIB.

Por outro lado, este desequilíbrio do lado da oferta de bens levou a um crescimento dos preços das *commodities* em geral e do petróleo e gás natural em particular. Esta situação provocou uma subida significativa da inflação nos últimos meses de 2021. No conjunto das economias desenvolvidas, o índice de preços no consumidor foi de 3,1% em 2021.

A economia chinesa deverá ter crescido 8,1% em 2021, contra um crescimento do PIB de 2,3% em 2020.

Relativamente a outros países BRIC, o Brasil deverá ter registado um crescimento do PIB de 4,7% em 2021, a Rússia deverá ter crescido 4,5% e a Índia deverá ter registado uma evolução positiva de 9%.

Os dados de evolução do PIB em 2020 e 2021 segundo o FMI foram os seguintes:

**FMI - World Economic Outlook - Projeções de evolução do PIB (em percentagem)**

Rubrica	2020	2021
PIB mundial	-3,1%	5,9%
Economias desenvolvidas	-4,5%	5,0%
EUA	-3,4%	5,6%
Zona Euro	-6,4%	5,2%
Alemanha	-4,6%	2,7%
França	-8,0%	6,7%
Itália	-8,9%	6,2%
Espanha	-10,8%	4,9%
Japão	-4,5%	1,6%
Reino Unido	-9,4%	7,2%
Canadá	-5,2%	4,7%
Economias emergentes e em vias de desenvolvimento	-2,0%	6,5%
Rússia	-2,7%	4,5%
China	2,3%	8,1%
Índia	-7,3%	9,0%
Brasil	-3,9%	4,7%

Em 2022, os principais fatores de risco que irão condicionar a evolução da economia mundial são: a subida da inflação com a consequente subida das taxas de juro, particularmente nos EUA, e a guerra entre a Rússia e a Ucrânia.

Tendo em atenção a dependência energética da Europa do petróleo e do gás natural russo, a duração e o desfecho do conflito serão determinantes no maior ou menor impacto negativo na economia europeia e global.

A subida do custo da energia irá causar pressões inflacionistas e impactos na performance macroeconómica e das empresas.



## Economia portuguesa

A economia portuguesa cresceu 4,9% em 2021 segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística, após ter registado uma queda de 8,4% em 2020.

Apesar de um primeiro trimestre complicado, devido ao confinamento e às restrições vividas, a economia portuguesa conseguiu nos trimestres seguintes, graças sobretudo ao desempenho das exportações e do consumo privado, evoluir positivamente e recuperar parcialmente da forte queda registada em 2020.

Contudo, Portugal foi dos países europeus que no final de 2021 mais distante ficou dos níveis do PIB de 2019, antes da pandemia.

No quadro seguinte, constam as estimativas do Banco de Portugal do Boletim Económico de março de 2022:

### Projeções do Banco de Portugal - Taxa de variação anual em percentagem março 2022

Rubrica	Pesos 2021	BE março 2022		
		2021	2022 (p)	2023 (p)
Produto Interno Bruto (PIB)	100	4,9	4,9	2,9
Consumo Privado	64,2	4,4	3,6	1,9
Consumo Público	19,2	5,0	1,5	-1,5
Formação Bruta de Capital Fixo	19,7	6,1	9,2	6,0
Procura Interna	103,0	5,0	4,3	2,1
Exportações	42,0	13,0	14,2	7,5
Importações	45,0	12,8	12,3	5,5
Contributo para o crescimento do PIB líquido de importações (em p.p.)				
Procura Interna		2,5	1,6	1,0
Exportações de bens		0,9	-0,3	0,5
Balança Corrente e de Capital (% do PIB)		0,7	-0,4	1,8
Balança de Bens e Serviços (% do PIB)		-2,6	-4,1	-2,7
Índice Harmonizado de Preços no Consumidor		0,9	4,0	1,6

Fonte: Banco de Portugal (março 2022)

Os acontecimentos da invasão russa da Ucrânia, com a consequente subida do custo da energia, vão afetar o crescimento económico ao longo do ano.

Neste âmbito, o Banco de Portugal desceu a anterior previsão de crescimento do PIB em 2022 de 5,8% em dezembro de 2021 para 4,9% em março de 2022.

A previsão da inflação é agora de 4% em 2022.

A extensão do conflito será determinante na amplitude do impacto negativo na economia portuguesa, tal como em outras economias europeias.

## 2.3 Evolução do setor

Segundo dados da CMVM, em 31 de dezembro de 2021 existiam em atividade 36 sociedades gestoras de organismos de investimento imobiliário, que no seu conjunto administravam ativos no valor de 10.923,5 milhões de euros. Este valor reflete uma ligeira subida do setor de 0,8% quando comparado com os 10.835,3 milhões de euros registados em 31 de dezembro de 2020. No quadro seguinte é apresentada a evolução desta indústria nos últimos cinco anos.

Evolução da indústria dos Fundos de Investimento Imobiliário		(dados a 31 de Dez)			
	31/dez	31/dez	31/dez	31/dez	31/dez
Ano	2017	2018	2019	2020	2021
N.º de entidades gestoras	31	31	34	33	36
N.º Fundos abertos	16	16	15	17	17
N.º Fundos fechados	210	198	195	184	179
TOTAL	226	214	210	201	196
VLG Fundos abertos (10 <sup>6</sup> EUR)	3 846,9	3 995,0	3 894,6	4 171,1	4 537,1
% TOTAL	35,6%	37,6%	37,1%	38,5%	41,5%
VLG Fundos fechados (10 <sup>6</sup> EUR)	6 946,8	6 643,8	6 616,7	6 664,2	6 386,4
% TOTAL	64,4%	62,4%	62,9%	61,5%	58,5%
TOTAL (10 <sup>6</sup> EUR)	10 793,7	10 638,8	10 511,3	10 835,3	10 923,5

Fonte: [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)

No final do exercício de 2021 a quota de mercado da Imofundos fixou-se nos 3,5%. A liderança do mercado era da Square AM, com uma quota de mercado de 11,6%, seguida da Interfundos com 11,2% e da Caixa Gestão de Ativos com 8,5%.

A Imofundos no final de 2021 geria 3 organismos de investimento coletivo, sendo um aberto e dois fechados, sendo que os dois fundos fechados entraram em liquidação em dezembro de 2021.

## 2.4 Atividade

No ano de 2021 a principal operação realizada foi o aumento de capital do Organismo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios por subscrição em espécie com a entrega da totalidade dos imóveis dos Organismos de Investimento Imobiliários Fechados Imoreal e Imomarinas.

Com a realização desta operação os Organismos de Investimento Imobiliários Fechados Imoreal e Imomarinas entraram em liquidação em dezembro de 2021, sendo expectável que a sua liquidação ocorra até ao final de junho 2022.

Em 28 de Janeiro de 2021, o Organismo de Investimento Imobiliário Fechado IMOREAL foi citado no âmbito de uma ação judicial instaurada pela Pasogal, SGPS, S.A., na qual requer que seja declarada a nulidade da declaração de caducidade ou de resolução, em 30 de outubro de 2020, do contrato-promessa de compra e venda celebrado entre ambos, julgando este contrato definitivamente incumprido pelo OII IMOREAL e, em consequência, emita sentença que transmita para a Pasogal, SGPS, SA, a titularidade das 51 (cinquenta e uma) frações autónomas e 8 prédios urbanos localizados no empreendimento no Loures Business Park, pelo preço de € 17.000.000,00.

Considerando o enquadramento factual e jurídico em que a sobredita ação se alicerça, e que já foi objeto de contestação, os advogados do OII IMOREAL consideram que os argumentos do Fundo têm consistência jurídica e que existem condições para que o por este alegado tenha acolhimento pelo Tribunal, não tendo, desta forma, sido constituída qualquer provisão para esta matéria nas contas do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2021, os ativos administrados pela Sociedade atingiram um valor global de 367.392 milhares de euros, o que corresponde a um aumento de 23,88%, em relação ao período homólogo, sendo a principal justificação o aumento de capital realizado no Organismo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios por subscrição em espécie no montante de 78.919.714 euros:

Milhares €			
Designação	2020	2021	Varição
Imonegócios	174 577	256 289	46,81%
Imoreal	92 917	82 393	-11,33%
Imomarinas	29 088	28 710	-1,30%
Total	296 582	367 392	23,88%

## 2.5 Apreciação das Contas

Em 31 de dezembro de 2021 o total de rendimentos de comissões recebidas ascendiam a 2.419 mil euros, que tiveram um ligeiro acréscimo de 4%, quando comparados com idêntico período no exercício anterior. Este aumento tem como justificações, i) diminuição do valor dos resgates efetuados em 2021 (1.000 mil euros) inferior ao ocorrido em 2020 (5.000 mil euros) e ii) aumento dos ativos sob gestão que ocorreu em 2021.

Dos custos operacionais, a rubrica mais significativa refere-se a custos com pessoal com um valor total de 687 milhares de euros, menos 10% que o valor registado em 31 de dezembro de 2020 – tal diferença de valor é justificada pelo pagamento, em 2020, de uma indemnização pela saída de um colaborador em agosto do mesmo ano. Seguindo-se-lhes os gastos gerais administrativos com um valor total de 348 milhares de euros.

Em 2021, foi efetuada a anulação de provisões no montante de 904 mil euros, constituídas para as dívidas do Organismo de Investimento Imobiliário Fechado Real Estate, que correspondeu à regularização das dívidas de acordo com os montantes recebidos na sua liquidação e que estavam totalmente provisionados.

A descrita evolução permitiu que, em 31 de dezembro de 2021, fossem obtidos resultados antes de impostos de 2.234 mil euros, tendo-se apurado 337 mil euros de imposto sobre o rendimento. Assim, obtiveram-se resultados líquidos de 1.898 milhares de euros, o que comparado com os 967 mil euros registados no exercício de 2020, representou um aumento de 96% do lucro líquido.

### Principais Indicadores de Actividade

	Milhares €		
	2020	2021	Var.21/20 %
Ativo líquido	8 065	7 198	-10,8%
Situação líquida	6 385	6 532	2,3%
Ativos sob gestão	296 582	367 392	23,9%
Resultado líquido	967	1 897	96,2%
ROE	17,8%	40,9%	129,3%
N.º de participantes dos FII's	8	10	25,0%

O ativo líquido total ascendeu a 7.198 mil euros em 31 de dezembro de 2021, dos quais 6.400 mil euros correspondiam a aplicações em depósitos a prazo junto do Banco BIC com vencimento em janeiro de 2022.



Dando satisfação à legislação em vigor, informa-se que não existem dívidas em mora à Segurança Social e à Autoridade Tributária. Desde o final do exercício de 2021 até à corrente data, não ocorreu qualquer facto superveniente que possa alterar a análise deste relatório e contas.

No cumprimento do nº2 do artigo nº4 do regulamento da CMVM nº1/2020, a sociedade, em 31 de dezembro de 2021, cumpria com os requisitos de natureza prudencial.

## 2.6 Perspetivas Futuras

O Conselho de Administração definiu que no exercício de 2022, a atividade da Sociedade manter-se-á com uma ênfase especial na redução da estrutura de custos e no constante aperfeiçoamento da organização interna, traduzida na permanente atualização de normativos e de software e no reforço das competências do quadro de pessoal.

A atividade da Sociedade deverá basear-se numa gestão eficiente dos organismos de investimento imobiliário que gere, com vista a maximizar o retorno dos ativos sob gestão, para que seja possível a recuperação do investimento efetuado pelos participantes. Será também preparada a liquidação dos Fundos Imoreal e Imomarinas.

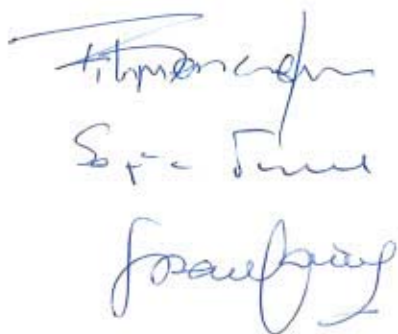
Adicionalmente, à data de conclusão deste relatório, e derivado das atuais circunstâncias, o Conselho de Administração encontra-se a acompanhar, de forma atenta o desenrolar da atual situação de conflito na Ucrânia e as suas possíveis repercussões na economia a nível nacional e mundial, as quais nesta data, ainda não são antecipáveis com fiabilidade. Este efeito poderá vir a ter impacto sobre a atividade da Sociedade, dependendo da evolução que esta situação venha a ter no futuro. Não ocorreram quaisquer outros factos, após 31 de dezembro de 2021, que alterem significativamente a apresentação das demonstrações financeiras.

### 3. Proposta de Aplicação de Resultados

Nos termos dos estatutos da Sociedade e da legislação aplicável, propomos que o resultado líquido do exercício no montante de € 1.896.717,68 seja transferido na sua totalidade para Resultados Transitados.

Lisboa, 29 de abril de 2022.

O Conselho de Administração

  
S. F. C. Silva  
João Paulo

## 4. Divulgações Obrigatórias

### 4.1 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DOS MEMBROS DE ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Para efeitos do artigo 447º do Código das Sociedades Comerciais, a posição acionista dos membros dos órgãos de administração e fiscalização, à data de 31 de dezembro de 2021, era a seguinte:

Nenhum membro dos órgãos sociais detinha ações da Sociedade em 31 de dezembro de 2021 nem transacionou ações da Sociedade em 2021.

### 4.2 SITUAÇÃO COM A AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E COM A SEGURANÇA SOCIAL

Nos termos e para efeitos legais, cumpre-nos informar a não existência de dívidas em mora à Autoridade Tributária (art.º 2º do Dec. Lei 534/80, de 7 de novembro) e à Segurança Social (art.º 210º do Código Contributivo da Segurança Social).

### 4.3 OUTRAS INFORMAÇÕES

No exercício de 2021, e de acordo com o disposto no n.º 5 do art.º 66 do Código das Sociedades Comerciais ("CSC"), salienta-se que:

- A Sociedade não adquiriu nem alienou quaisquer ações próprias, pelo que encerra o exercício sem ações próprias em carteira;
- Não foram criadas quaisquer sucursais da Sociedade;
- Não foram realizados negócios entre a Sociedade e os membros do Conselho de Administração (artigo 397.º CSC). "

## 5. Demonstrações Financeiras

- DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA
- DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL
- DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
- DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
- NOTAS ANEXAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em euros)

	2021	2020		2021	2020
ATIVO	Valor líquido	Valor líquido	PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	2021	2020
Caixa	200	200	Passivos por impostos correntes	72 117	-
Depósitos bancários à ordem	333 946	615 660	Outros passivos	482 243	1 525 359
Aplicações em instituições de crédito	6 393 605	6 996 518	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	111 719	155 092
Ativos líquidos	103 088	146 475	Total do passivo	666 079	1 680 441
Ativos intangíveis	-	-	Capital	573 600	573 600
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos	300	300	Outras reservas e resultados transitados	4 061 249	4 843 875
Ativos por impostos correntes	-	16 542	Resultado líquido do exercício	1 896 718	967 374
Outros ativos	366 507	289 595	Total do capital próprio	6 531 567	6 384 849
Total do ativo	7 197 646	8 065 290	Total do passivo e do capital próprio	7 197 646	8 065 290

Notas

11  
12  
13  
14

O Contabilista Certificado

*Carolina Inês*

O Anexo faz parte integrante destes balanços.

O Conselho de Administração

*F. Tringali*  
*Sofia Tábora*  
*João Paulo*

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em euros)

Rubricas	Notas	2021	2020
Juros e rendimentos similares	15	1 503	3 024
Juros e encargos similares	15	(2 070)	(2 780)
Margem financeira		(567)	244
Rendimentos de serviços e comissões	16	2 419 103	2 328 149
Outros resultados de exploração	17	(7 910)	(7 701)
Produto bancário		2 410 626	2 320 692
Custos com o pessoal	18	(687 154)	(764 361)
Gastos gerais administrativos	19	(348 311)	(229 078)
Amortizações e depreciações do exercício	6 e 7	(43 387)	(44 481)
Imparidades de outros ativos líquida de reversões e recuperações	10	901 937	(15 944)
Resultado antes de impostos		2 233 711	1 266 828
Impostos			
Correntes	11	(336 993)	(299 454)
Diferidos		-	-
Resultado após impostos		(336 993)	(299 454)
Resultado líquido do exercício		1 896 718	967 374
Rendimento integral		1 896 718	967 374
Resultado líquido e rendimento integral do exercício por ação		3,307	1,686

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

*Tactano Pereira*

O Conselho de Administração

*Filomena  
Sofia  
Rosaleiz*

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em euros)

Notas	Capital	Reserva legal	Outras reservas e Resultados transferidos			Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
			Outras reservas	Resultados transferidos	Total		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	573 600	573 600	100 000	3 995 515	4 669 115	1 179 760	6 422 475
Aplicação do resultado líquido de 2019 - Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(1 005 000)	(1 005 000)
Aplicação do resultado líquido de 2019 - Resultados transferidos	-	-	-	174 760	174 760	(174 760)	-
Rendimento integral do exercício de 2020	-	-	-	-	-	967 374	967 374
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	573 600	573 600	100 000	4 170 275	4 843 875	967 374	6 284 849
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(1 750 000)	(1 750 000)
Aplicação do resultado líquido de 2020 - Resultados transferidos	-	-	-	967 374	967 374	(967 374)	-
Rendimento integral do exercício de 2021	-	-	-	-	-	1 896 718	1 896 718
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	573 600	573 600	100 000	3 387 649	4 061 249	1 896 718	6 531 667

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

*Taetana Ivo*

O Conselho de Administração

*António Pereira*  
*Sora Tavares*  
*Franco Pinheiro*



IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em euros)

	Notas	2021	2020
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Juros e comissões recebidas		2 420 606	2 331 173
Juros e comissões pagas		-	-
Pagamentos ao pessoal e a fornecedores		(1 035 465)	(993 439)
Outros pagamentos relativos à atividade operacional		(7 910)	(7 701)
Resultados operacionais antes das alterações nos ativos e passivos operacionais		1 377 231	1 330 033
(Aumentos)/diminuições de ativos operacionais:			
Outros ativos		827 925	(27 018)
Aumentos/(diminuições) de passivos operacionais:			
Outros passivos		(1 088 549)	1 101 001
Caixa líquida das atividades operacionais antes dos impostos sobre o rendimento		1 116 607	2 404 016
Impostos sobre o rendimento pagos		(248 334)	(222 605)
<b>Caixa líquida das atividades operacionais</b>		<b>868 273</b>	<b>2 181 411</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
(Aumentos)/diminuições de:			
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis		-	(466)
Aplicações em instituições de crédito		600 013	(600 018)
<b>Fluxos das atividades de investimento</b>		<b>600 013</b>	<b>(600 484)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>			
Pagamentos respeitantes a:			
Distribuição de dividendos	14	(1 750 000)	(1 005 000)
<b>Fluxos das atividades de financiamento</b>		<b>(1 750 000)</b>	<b>(1 005 000)</b>
Varição de caixa e seus equivalentes		(281 714)	575 927
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	3 e 4	615 860	39 933
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	3 e 4	334 146	615 860

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

*Caetano Lima*

O Conselho de Administração

*Titimancha*  
*Sp. S. A.*  
*Josefina*



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision



## 1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., (“Sociedade” ou “Imofundos”) foi constituída em 7 de abril de 1999 tem sede social no Edifício Arquiparque 7 – Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 7 – 6º Piso – Miraflores - 1495-131 Algés.

A Imofundos tem por objeto social a “gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados”.

A Sociedade rege-se pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.º 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021 de 31 de dezembro, que define atualmente o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”) em Portugal. Esta Lei revogou o anterior Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, que por sua vez tinha sido alterado pelos Decretos-Lei n.º 252/2003, de 17 de outubro, 13/2005, de 7 de janeiro, 375-A/2007, de 31 de outubro, 211-A/2008, de 3 de novembro e 71/2010, de 18 de junho que estabelecia o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário. Até 31 de dezembro de 2019, a Sociedade regeu-se igualmente pelo Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (“RGICSF”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92 de 31 de dezembro, tendo a partir de 1 de janeiro de 2020, passado a ser supervisionada em exclusivo pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”), de acordo com o Regulamento nº1/2020 de 24 de fevereiro da CMVM

Em novembro de 2008, o Estado Português procedeu à nacionalização do Grupo BPN. Conforme indicado na Nota 14 a Sociedade é detida integralmente pela Parparticipadas, SGPS, S.A., entidade que adquiriu a totalidade das ações representativas do capital da Imofundos em dezembro de 2010 e que em 31 de dezembro de 2011 era detida integralmente pelo Banco Português de Negócios, S.A. (ex-BPN). Em 14 de fevereiro de 2012, a totalidade das ações representativas do capital da Parparticipadas, SGPS, S.A. foram adquiridas pela Direção Geral do Tesouro e Finanças.

Em 31 de dezembro de 2021, os Fundos imobiliários geridos pela Sociedade são:

	<u>Data de início de atividade</u>
Organismo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios (“Imonegócios”)	22 de março de 2000
Organismo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal (“Imoreal”)	21 de junho de 2002
Organismo de Investimento Imobiliário Fechado Imomarinas (“Imomarinas”)	13 de fevereiro de 2003

Em 19 de Junho de 2020, a Sociedade procedeu à liquidação do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Real Estate.

Em 09 de dezembro de 2021, os Organismos de Investimento Imobiliário Fechados Imoreal e Imomarinas entraram em liquidação que deverá ser realizada no prazo de 6 meses.

As funções de banco depositário para os organismos acima indicados são exercidas pelo Banco BIC Português, S.A. (EuroBic).

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram preparadas pelo Conselho de Administração para efeitos de aprovação de contas, conforme previsto pelo n.º 1 do artigo 65º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que incluem a demonstração da posição financeira, a

demonstração dos resultados por naturezas e de outro rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e notas anexas às demonstrações financeiras.

## 2. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

### 2.1. Bases de apresentação das contas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("NIC"), tal como definidas pelo Banco de Portugal, as quais incluem as International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards ("IAS"/"IFRS"), no âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de julho de 2002 e do Regulamento da CMVM n.º 3/2020 e posteriormente alterado pelo Regulamento CMVM n.º 6/2020, que clarifica o regime contabilístico aplicável às Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo (SGOIC), após a sua cessão à sujeição ao RGICSF (Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras) decorrente da transferência, do Banco de Portugal para a CMVM, das competências de supervisão prudencial sobre as SGOIC, operada pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.os 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021 de 31 de dezembro.

As NIC traduzem-se assim na aplicação às demonstrações financeiras das Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS") tal como adotadas na União Europeia. As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB").

As demonstrações financeiras estão expressas em Euros. A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as NIC requer que o Conselho de Administração formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos ativos, passivos, proveitos e custos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que requerem um maior índice de julgamento ou complexidade ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos são apresentados na Nota 2.2.

### 2.2. Resumo das principais políticas contabilísticas

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

#### a) Especialização dos exercícios

A Sociedade regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

#### b) Ativos tangíveis

Os ativos tangíveis utilizados pela Sociedade para o desenvolvimento da sua atividade são contabilisticamente relevados pelo custo de aquisição (incluindo custos diretamente atribuíveis) deduzido das depreciações e perdas por imparidade acumuladas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do exercício, na rubrica "Gastos gerais administrativos".

c) Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a despesas incorridas com a fase de desenvolvimento de projetos relativos a tecnologias de informação implementadas ou em fase de implementação, bem como ao custo de software adquirido, quando é expectável, que os benefícios futuros fluam para além do exercício em que as despesas são incorridas.

Os ativos intangíveis são amortizados pelo método das quotas anuais constantes e por duodécimos, ao longo do seu período de vida útil estimado o qual, em média, corresponde a três anos.

d) Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos

Nesta rubrica é registada a participação na BPN Serviços, ACE. A participação encontra-se registada ao custo de aquisição, sendo objeto de análises periódicas de imparidade.

Os dividendos são registados como proveitos no exercício em que é decidida a sua distribuição pela participada.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço nas rubricas de "Caixa" e "Depósitos bancários à ordem".

f) Benefícios de empregados

As responsabilidades com benefícios dos empregados são reconhecidas de acordo com os princípios estabelecidos pela Norma IAS 19 – Benefícios dos Trabalhadores.

As responsabilidades com encargos com saúde, subsidio de morte e prémios de antiguidade são calculadas por peritos externos com base no método "*Projected Unit Credit*". Os pressupostos atuariais (financeiros e demográficos) têm por base expectativas para o crescimento dos salários e das pensões e baseiam-se em tábuas de mortalidade adaptadas à população da Sociedade. A taxa de desconto é determinada com base em taxas de mercado de obrigações de empresas de bom risco e de prazo semelhante ao da liquidação das responsabilidades.

O Decreto-Lei n.º 88/2012, de 11 de abril, determinou a integração no regime geral de segurança social, relativamente às eventualidades de invalidez, morte e doença, dos trabalhadores desta Sociedade, bem como a extinção do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Português de Negócios" através da sua integração na Caixa Geral de Aposentações (CGA).

Assim, os trabalhadores que, tendo sido admitidos até 2 de março de 2009, estavam até então abrangidas pelo ACT do Setor Bancário, passaram a estar protegidos pelo regime geral da segurança social nas eventualidades de doença, invalidez e morte. Por outro lado, mantém, igualmente, a proteção já atualmente garantida pelo regime geral de segurança social nas eventualidades de maternidade, paternidade e adoção, desemprego, doenças profissionais e velhice.

Os principais benefícios concedidos pela Sociedade incluem os encargos com saúde e outros benefícios de longo prazo:



i) Encargos com saúde

A assistência médica aos empregados no ativo e pensionistas da Sociedade está a cargo do Serviço de Assistência Médico-Social (SAMS). As contribuições obrigatórias para o SAMS, a cargo da Sociedade, corresponderam a 6,5% do total das retribuições efetivas dos trabalhadores no ativo, incluindo, entre outras, o subsídio de Férias e o subsídio de Natal e a 6,5% das pensões. Este regime vigorou até final de Março de 2021. A partir de Abril de 2021, o valor da contribuição passou a ser fixo, sendo de 139.96 euros por cada trabalhador no ativo e 96.75 euros por cada reformado. As responsabilidades com estes benefícios são determinadas com base em avaliações atuariais. Os ganhos e perdas atuariais resultantes das diferenças entre os pressupostos atuariais utilizados e os valores efetivamente verificados (ganhos e perdas de experiência), bem como as alterações de pressupostos atuariais e financeiros devem ser reconhecidos por contrapartida da demonstração do outro rendimento integral.

ii) Outros benefícios de longo prazo

A Sociedade tem ainda outras responsabilidades por benefícios de longo prazo concedidos a trabalhadores, incluindo responsabilidades com prémios de antiguidade e subsídio por morte antes da idade normal de reforma. As responsabilidades com estes benefícios são determinadas com base em avaliações atuariais. Os ganhos e perdas atuariais resultantes das diferenças entre os pressupostos atuariais utilizados e os valores efetivamente verificados (ganhos e perdas de experiência), bem como as alterações de pressupostos atuariais e financeiros devem ser reconhecidos por contrapartida da demonstração dos resultados (demonstração do outro rendimento integral no caso do subsídio de morte).

iii) Benefícios de curto prazo

Os benefícios de curto prazo, incluindo prémios de produtividade pagos aos colaboradores pelo seu desempenho, são refletidos em "Custos com pessoal" no período a que respeitam, de acordo com o princípio da especialização de exercícios.

g) Imparidade

Periodicamente, a Sociedade realiza uma análise de recuperabilidade dos seus ativos. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados do exercício. No caso de, em períodos futuros, se verificar uma redução da perda estimada, a imparidade inicialmente registada é igualmente revertida por contrapartida de resultados.

h) Impostos sobre os lucros

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), o qual, em 2021, é apurado com a aplicação de uma taxa de 21% (a mesma de 2020), acrescida de Derrama Municipal (1,4% sobre o lucro tributável).

Adicionalmente, em 2021, aplica-se a "Derrama Estadual" que é apurada pela aplicação de uma taxa de 3% sobre o montante do lucro tributável superior a 1.500.000 euros até 7.500.000 euros e de uma taxa de 5% para um montante superior a 7.500.000 euros até 35.000.000 euros, e 9% para um montante superior a 35.000.000 euros, nos termos do artigo 87º-A do Código do IRC.

A Sociedade é ainda sujeita à tributação autónoma de um conjunto de despesas previstas no artigo n.º 87 do código do IRC.

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente no capital próprio, caso em que são também registados por contrapartida do capital próprio.

O imposto corrente é calculado com base no resultado fiscal do exercício, o qual difere do resultado contabilístico devido a ajustamentos ao lucro tributável resultantes de custos ou proveitos não relevantes para efeitos fiscais.

Os impostos diferidos correspondem ao impacto no imposto a recuperar / pagar em períodos futuros resultante de diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis entre o valor de balanço dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizada na determinação do lucro tributável.

Os passivos por impostos diferidos são registados para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto os impostos diferidos ativos só são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização das correspondentes diferenças tributárias dedutíveis ou de reporte de prejuízos fiscais.

i) Comissões

i) Comissões de gestão

Conforme previsto, nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Organismos de Investimento geridos pela Sociedade, é calculada diariamente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido de cada Organismo, sendo cobrada mensalmente. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão, com exceção das despesas com compra, venda e arrendamento por conta do Organismo, e é registada em proveitos na rubrica "Rendimentos de serviços e comissões".

As taxas anuais utilizadas durante o exercício de 2021 foram as seguintes:

Organismo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios	1%
Organismo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal	0,5%
Organismo de Investimento Imobiliário Fechado Imomarinhas	0,5%

ii) Comissões de resgate

A Sociedade, no Organismo Imonegócios, cobra uma comissão de resgate aos participantes, calculada sobre o valor diário das unidades de participação a resgatar de acordo com o período de permanência no Fundo:

Por um período igual ou inferior a 90 dias	2 %
Entre 91 e 180 dias	1 %
Entre 181 e 365 dias	0,5 %
Entre 366 e 730 dias	0,25 %
Igual ou superior a 731 dias	0%

A comissão de resgate, é registada em proveitos na rubrica "Rendimentos de serviços e comissões".

Para os outros organismos sob gestão não são cobradas comissões de resgate.



IMOFUNDOS  
A estratégia. Vivida.

## 2.3. Adoção de novas Normas (IAS/IFRS) ou revisão de Normas já emitidas

### 1- Normas, interpretações, emendas e revisões que entraram em vigor no exercício

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram aprovadas ("endorsed") pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício económico da Sociedade iniciado em 1 de janeiro de 2021:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IFRS 4 - "Contratos de seguro – diferimento da aplicação da IFRS 9"	1-jan-21	<p>Esta alteração refere-se às consequências contabilísticas temporárias que resultam da diferença entre a data de entrada em vigor da IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e da futura IFRS 17 - Contratos de Seguro.</p> <p>Em especial, a alteração efetuada à IFRS 4, adia de 2021 para 2023 a data de expiração da isenção temporária da aplicação da IFRS 9 com o objetivo de alinhar a data efetiva desta última com a da nova versão da IFRS 17, que foi sujeita a alterações em maio de 2020.</p> <p>Esta isenção, é opcional, e apenas se aplica às entidades que desenvolvam substancialmente atividade seguradora.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2020/2097, de 15 de dezembro.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2021</p>
IFRS 16 - Bonificações de rendas relacionadas com a Covid-19	1-jun-20	<p>Perante a pandemia global provocada pelo novo coronavírus (COVID-19), os locadores têm atribuído benefícios aos locatários, relativamente às rendas de locação, as quais podem assumir diferentes formatos, como a redução, o perdão ou o diferimento das rendas contratualizadas.</p> <p>Esta alteração à IFRS 16 introduz um expediente prático para os locatários (mas não para os locadores), que os isenta de avaliar se as bonificações atribuídas pelos locadores no âmbito da COVID-19, e exclusivamente estas bonificações, qualificam como modificações às locações.</p> <p>Os locatários que optem pela aplicação desta isenção, contabilizam a alteração aos pagamentos das rendas, como rendas variáveis de locação no(s) período(s) no(s) qual(ais) o evento ou condição que leva à redução de pagamento ocorre.</p> <p>O expediente prático apenas é aplicável quando se verificam cumulativamente as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-A alteração nos pagamentos de locação resulta numa retribuição revista para a locação que é substancialmente igual, ou inferior, à retribuição imediatamente anterior à alteração;</li><li>-Qualquer redução dos pagamentos de locação apenas afeta pagamentos devidos a, ou antes de 30 de junho de 2021; e</li><li>-Não existem alterações substantivas a outros termos e condições da locação.</li></ul>

Esta alteração é aplicada retrospectivamente com os impactos refletidos como um ajustamento nos resultados transitados (ou outra componente de capital próprio, conforme apropriado) no início do período de relato anual em que o locatário aplica a alteração pela primeira vez.

Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2020/1434, de 9 de outubro.

Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de junho de 2020.

1-jan-21

Estando o processo de reforma das taxas de juro de referência ("IBOR reform") ainda em curso nos diferentes mercados financeiros, as alterações às normas introduzidas pelo IASB, nesta segunda fase, tratam de questões que surgem na contabilização dos instrumentos financeiros indexados a estas taxas devido à substituição de uma taxa de juro de referência por outra alternativa, e preveem a aplicação de isenções como:

i) Alterações na designação e documentação de cobertura;

ii) Reciclagem de valores acumulados na reserva de cobertura de fluxos de caixa;

iii) Avaliação retrospectiva da eficácia de uma relação de cobertura no âmbito da IAS 39;

iv) Alterações nas relações de cobertura para grupos de instrumentos;

v) presunção de que uma taxa de referência alternativa designada como uma componente de risco não especificada contratualmente, é identificável separadamente e qualifica como um risco coberto;

vi) Atualizar a taxa de juro efetiva, sem reconhecer ganhos ou perdas, para os instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado com variações nos fluxos de caixa contratuais em consequência da reforma das taxas de juro de referências, situação que também se aplica aos passivos de locação que se encontram indexados a uma taxa de juro de referência.

Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2021/25, de 13 de janeiro.

Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2021.

Não ocorreram durante o exercício de 2021 quaisquer outras alterações de políticas contabilísticas com impacto relevante nas demonstrações financeiras, de estimativas relevantes ou erros materiais de exercícios anteriores



IMOFUNDOS  
Strategic Vision

*Om*  
*B*  
*S*

2- Normas, interpretações, emendas e revisões que irão entrar em vigor em exercícios futuros

As seguintes normas contabilísticas e interpretações, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, aprovadas ("endorsed") pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IAS 16 - Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento	1-jan-22	<p>Esta norma faz parte das alterações de âmbito específico ("narrow scope amendments") publicadas pelo IASB em maio de 2020. Com esta alteração a IAS 16 – 'Ativos fixos tangíveis' passa a proibir a dedução dos montantes recebidos como contraprestação, por itens vendidos que resultaram da produção em fase de teste dos ativos fixos tangíveis ("outputs"), ao valor contabilístico desses mesmos ativos. A contraprestação recebida pela venda dos "outputs" obtidos durante a fase de testes dos ativos fixos tangíveis deve ser reconhecida em resultados do exercício, de acordo com os normativos aplicáveis, assim como os gastos diretamente relacionados. Esta alteração é de aplicação retrospectiva, sem reexpressão dos comparativos. Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2021/1080, de 28 de junho. Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro 2022.</p>
IFRS 3 - Referência à Estrutura conceptual	1-jan-22	<p>Esta norma faz parte das alterações de âmbito específico ("narrow scope amendments") publicadas pelo IASB em maio de 2020. Esta alteração atualiza as referências à Estrutura Conceptual no texto da IFRS 3, não tendo sido introduzidas alterações aos requisitos contabilísticos para as concentrações de atividades empresariais.</p> <p>A alteração também introduz referências aos passivos e passivos contingentes no âmbito da IAS 37 e IFRIC 21, incorridos separadamente versus passivos e passivos contingentes assumidos numa concentração de atividades empresariais. Esta alteração é de aplicação prospetiva. Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2021/1080, de 28 de junho. Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.</p>
IAS 37 - Contratos Onerosos – custos de cumprir com um contrato	1-jan-22	<p>Esta norma faz parte das alterações de âmbito específico ("narrow scope amendments") publicadas pelo IASB em Maio de 2020. Esta alteração especifica quais são os custos que a entidade deve considerar quando está a avaliar se um contrato é ou não oneroso. Apenas os gastos diretamente relacionados com o cumprimento do contrato são aceites, e estes podem incluir:</p> <p>i) os custos incrementais para cumprir o contrato como a mão-de-obra direta e materiais;</p>





IFRS 16 - "Locações – Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19 após 30 de junho de 2021"

1-jun-20

ii) a alocação de outros gastos que se relacionem diretamente com o cumprimento do contrato, como por exemplo a alocação dos gastos de depreciação de um dado ativo fixo tangível utilizado para realizar o contrato. Esta alteração deverá ser aplicada aos contratos que, no início do primeiro período anual de relato ao qual a alteração é aplicada, ainda incluam obrigações contratuais por satisfazer, sem haver lugar à reexpressão do comparativo. Qualquer impacto deverá ser reconhecido por contrapartida de resultados transitados nessa mesma data.  
Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2021/1080, de 28 de junho  
Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.

A alteração estende a data de aplicação da alteração à IFRS 16 – 'Locações - Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19' de 30 de junho de 2021 até 30 de junho de 2022.

As condições de aplicação do expediente prático mantêm-se, sendo que:

- i) Caso o locatário já esteja a aplicar o expediente prático de 2020, terá de continuar a aplicá-lo a todos os contratos de locação com características similares, e em condições comparáveis;
- ii) Caso o locatário não tenha aplicado o expediente prático às bonificações de rendas elegíveis de 2020, não poderá aplicar a extensão à alteração de 2020.

Esta alteração é aplicada retrospectivamente com os impactos refletidos como um ajustamento ao saldo de abertura dos resultados transitados do período de relato anual em que o locatário aplica esta alteração pela primeira vez.

Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º. 2021/1421, de 30 de agosto.

Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de abril de 2021, sendo permitida a adoção antecipada, contingente da adoção da primeira alteração à IFRS 16.

IFRS 17- "Contratos de seguro (emitida a 18.05.2017); incluindo alterações à IFRS 17 (emitida a 25.06.2020)"

1-jan-23

A IFRS 17 substitui a IFRS 4 - "Contratos de seguro", a norma que vigora de forma interina desde 2004. A IFRS 17 é aplicável a todas as entidades que emitam contratos de seguro, contratos de resseguro e contratos de investimento com características de participação discricionária.

Para os contratos de serviços de taxa fixa, cujo principal objetivo é a prestação de serviços, as entidades têm a opção de contabilizar de acordo com a IFRS 17 ou a IFRS 15. Tal como previsto na IFRS 4, é permitido que os contratos de garantia financeira sejam incluídos no âmbito da IFRS 17, desde que a entidade os tenha explicitamente classificado como contratos de seguro. Os contratos de seguros em que a entidade é a detentora da apólice de seguro não estão no âmbito da IFRS 17 (exceção feita ao resseguro cedido).

A IFRS 17 baseia-se na mensuração corrente das responsabilidades técnicas, a cada data de relato. A mensuração corrente pode assentar num modelo completo ("building block approach") ou simplificado ("premium allocation approach"). O



IMOFUNDOS  
Strategic Vision

modelo completo baseia-se em cenários de fluxos de caixa descontados, ponderados pela probabilidade de ocorrência e ajustados pelo risco, e uma margem de serviço contratual, a qual representa a estimativa do lucro futuro do contrato. Alterações subsequentes dos fluxos de caixa estimados são ajustados contra a margem de serviço contratual, exceto se esta se tornar negativa.

Durante o período de implementação e em resposta a algumas das preocupações e desafios inerentes à implementação da IFRS 17, o IASB publicou em 2020, alterações específicas ao texto 9 inicial da IFRS 17, assim como propostas de clarificação, de modo a simplificar alguns dos requisitos desta norma e agilizar a sua implementação.

As alterações efetuadas têm impactos em oito áreas da IFRS 17, tais como:

- i) Âmbito;
- ii) Nível de agregação dos contratos de seguros;
- iii) Reconhecimento;
- iv) Mensuração;
- v) Modificação e desreconhecimento;
- vi) Apresentação da Demonstração da posição financeira;
- vii) Reconhecimento e mensuração da Demonstração dos resultados; e
- viii) Divulgações.

As principais alterações introduzidas à IFRS 17 referem-se a:

- recuperação esperada dos fluxos de caixa de aquisição de ativos por contratos de seguro;
- margem de serviço contratual atribuível aos serviços de investimento;
- exclusão de âmbito de determinados contratos de cartões de crédito (ou similares), assim como alguns contratos de financiamento;
- apresentação de ativos e passivos por contratos de seguro na demonstração da posição financeira em portfólios em vez de grupos;
- aplicabilidade da opção de mitigação de risco, quando se recorre a contratos de resseguro detidos e instrumentos financeiros não derivados ao justo valor através de resultados para mitigar riscos financeiros;
- opção de política contabilística para alterar as estimativas realizadas em períodos intercalares anteriores, quando se aplica a IFRS 17;
- inclusão de pagamentos e recebimentos de imposto sobre o rendimento, especificamente imputáveis ao detentor das apólices segundo os termos do contrato de seguro (quanto ao cumprimento dos fluxos de caixa); e
- expedientes práticos de transição.

A IFRS 17 é de aplicação retrospectiva com isenções previstas para a data de transição.

Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2021/2036, de 19 de novembro.

Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023.

Ciclo anual de melhorias 2018-2020

1-jan-22

IFRS 1 – Subsidiária enquanto adotante das IFES pela primeira vez

As subsidiárias que se tornem adotantes das IFRS pela primeira vez após a sua empresa-mãe, e que optem por mensurar os seus ativos e passivos com base nos valores contabilísticos expressos



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

*Am*  
*JS*

nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe, podem mensurar as diferenças de transposição acumuladas para todas as operações expressas em moeda estrangeira, pelos valores que seriam apurados nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe, baseado na data de transição da empresa-mãe para as IFRS.

Esta melhoria é de aplicação prospectiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia:  
Pendente de endosso.

Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.

IFRS 9 - Desreconhecimento de passivos financeiros - custos incorridos a incluir no teste dos "10 por cento de variação"

Esta melhoria clarifica que no âmbito dos testes de desreconhecimento efetuados aos passivos renegociados, deve-se determinar o valor líquido entre honorários pagos e honorários recebidos considerando apenas os honorários pagos ou recebidos entre o mutuário e o financiador, incluindo honorários pagos ou recebidos, por qualquer uma das entidades em nome da outra.

Esta melhoria é de aplicação prospectiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia:  
Pendente de endosso.

Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.

IFRS 16 - Incentivos de locação

A melhoria introduzida corresponde à alteração do exemplo ilustrativo 13 que acompanha a IFRS 16, de forma a eliminar uma inconsistência no tratamento contabilístico de incentivos atribuídos pelo locador ao locatário.

Esta melhoria é de aplicação prospectiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia:  
Pendente de endosso.

Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.

IAS 41 – Tributação e mensuração de justo valor  
Esta melhoria elimina o requisito de exclusão dos fluxos de caixa fiscais, da mensuração de justo valor dos ativos biológicos, assegurando a consistência com os princípios da IFRS 13 - 'Justo valor'.

Esta melhoria é de aplicação prospectiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia:  
Pendente de endosso.

Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022..

Estas normas apesar de aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não foram adotadas pela Sociedade em 2021, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. Não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

### 3- Normas, interpretações, emendas e revisões ainda não adotadas pela União Europeia

As seguintes normas contabilísticas e interpretações foram emitidas pelo IASB e não se encontram ainda aprovadas ("endorsed") pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IAS 1 - Classificação de passivos como correntes ou não correntes	1-jan-23	<p>Clarificação sobre a classificação dos passivos como saldos correntes ou não correntes em função dos direitos que uma entidade tem de diferir o seu pagamento, no final de cada período de relato (a norma deixa de fazer referência a direitos incondicionais, uma vez que os empréstimos raramente são incondicionais ao cumprimento de condições específicas).</p> <p>A classificação dos passivos não é afetada pelas expectativas da entidade (a avaliação deverá determinar se um direito existe, mas não deverá considerar se a entidade irá ou não exercer tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um dado "covenant".</p> <p>É efetuada uma clarificação adicional relativamente ao significado de 'liquidação' de um passivo, que passa a ser definida como a extinção de um passivo através da transferência: a) de caixa ou outros recursos económicos, ou b) de instrumentos de capital próprio da própria entidade. Esta alteração é de aplicação retrospectiva.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023.</p>
IAS 1 - Divulgação de políticas contabilísticas"	1-jan-23	<p>Alteração aos requisitos de divulgação de políticas contabilísticas que passam a ser baseadas na definição de "material" em detrimento de "significativo".</p> <p>A informação relativa a uma política contabilística considera-se material caso, na ausência da mesma, os utilizadores das demonstrações financeiras não tenham a capacidade de compreender outras informações financeiras incluídas nessas mesmas demonstrações financeiras.</p> <p>As informações imateriais relativas a políticas contabilísticas não precisam de ser divulgadas.</p> <p>O IFRS Practice Statement 2, foi também alterado para clarificar como se aplica o conceito de "material" à divulgação de políticas contabilísticas.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023.</p>
IAS 8 - "Divulgação de estimativas contabilísticas"	1-jan-23	<p>Introdução da definição de estimativa contabilística e a forma como esta se distingue das alterações de políticas contabilísticas.</p> <p>As estimativas contabilísticas passam a ser definidas como valores monetários sujeitos a incerteza na sua mensuração, utilizadas para concretizar o(s) objetivo(s) de uma política contabilística.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso.</p>



IFRS 12 - "Imposto diferido relacionado com os ativos e passivos associados a uma única transação"	1-jan-23	<p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023.</p> <p>A IAS 12 passa a exigir que as entidades registem imposto diferido sobre determinadas transações específicas, quando o seu reconhecimento inicial dê origem a valores iguais de diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis. As transações sujeitas referem-se ao registo de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Ativos sob direito de uso e passivos de locação;</li> <li>ii) Provisões para desmantelamento, restauro ou passivos semelhantes com os correspondentes valores reconhecidos como parte do custo do ativo relacionado, quando na data do reconhecimento inicial não relevem para efeitos fiscais.</li> </ul> <p>Estas diferenças temporárias não estão no âmbito da isenção de reconhecimento inicial de impostos diferidos. O efeito acumulado da aplicação inicial desta alteração é reconhecido como um ajustamento ao saldo de abertura dos resultados transitados (ou outro componente do capital próprio, conforme apropriado) do período comparativo mais antigo apresentado.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023.</p>
IFRS 17 - "Aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 – informação comparativa"	1-jan-23	<p>Esta alteração aplica-se somente às entidades seguradoras na sua transição para a IFRS 17, permitindo a adoção de um "overlay" na classificação de um ativo financeiro para o qual a seguradora não efetua a aplicação retrospectiva, no âmbito da IFRS 9. A alteração visa evitar desfasamentos contabilísticos temporários entre ativos financeiros e passivos de contratos de seguro, no que respeita à informação comparativa que deve ser apresentada aquando da aplicação inicial da IFRS 17, estando prevista:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) A sua aplicação individual para cada ativo financeiro;</li> <li>ii) A apresentação da informação comparativa como se os requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9 tivessem sido aplicados ao ativo financeiro, no entanto sem a exigência da aplicação dos requisitos de imparidade da IFRS 9;</li> <li>iii) A obrigação de utilizar informações razoáveis e suportadas disponíveis na data de transição, de modo a determinar como a seguradora espera que esse ativo financeiro seja classificado, consoante a classificação da IFRS 9.</li> </ul> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023.</p>

Estas normas não foram ainda adotadas pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Relativamente a estas normas e interpretações, emitidas pelo IASB mas ainda não aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.



*Handwritten signatures and initials:*  
Am...  
B  
S

2.4. Estimativas contabilísticas críticas e aspetos julgamentais mais relevantes na aplicação das políticas contabilísticas

Na aplicação das políticas contabilísticas acima descritas, é necessária a realização de estimativas pelo Conselho de Administração. As estimativas com maior impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade incluem as abaixo apresentadas.

Benefícios dos empregados

Conforme referido acima, as responsabilidades da Sociedade com outros benefícios de longo prazo concedidos aos seus empregados são determinadas com base em avaliações atuariais. Estas avaliações atuariais incorporam pressupostos financeiros e atuariais relativos a mortalidade, invalidez, crescimentos salariais e de pensões, rendibilidade dos ativos e taxa de desconto, entre outros. Os pressupostos adotados correspondem à melhor estimativa, da Sociedade e dos seus atuários, do comportamento futuro das respetivas variáveis.

Determinação de perdas por imparidade

O risco de crédito dos ativos da Sociedade é avaliado a cada data de reporte, tendo em conta a informação histórica e perspetivas futuras de recuperabilidade. Os ativos da Sociedade são ajustados pela avaliação efetuada dos riscos estimados de cobrança existentes à data de balanço, os quais podem divergir do risco efetivo a incorrer.

3. CAIXA

Esta rubrica apenas é constituída por numerário.

4. DEPÓSITOS BANCÁRIOS À ORDEM

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica tem a seguinte composição:

<u>Banco</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	250 769	134 398
Banco Santander Totta	79 304	478 063
Caixa Geral de Depósitos	3 873	3 199
	<u>333 946</u>	<u>615 660</u>

5. APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aplicações em instituições de crédito no país:		
Depósitos a prazo	6.400.000	7.000.000
Juros a receber de aplicações em instituições de crédito	5	18
	<u>6.400.005</u>	<u>7.000.018</u>
Imparidade IFRS 9 (Nota 10)	<u>(6.400)</u>	<u>(3.500)</u>
	<u>6.393.605</u>	<u>6.996.518</u>



Em 31 de dezembro de 2021, o depósito a prazo tem o seguinte prazo e taxas de remuneração:

Banco	Data de início	Data de vencimento	Montante	Taxa anual bruta
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	29/12/2021	28/01/2022	6 400 000	0,01%
			<u>6 400 000</u>	

Em 31 de dezembro de 2020, os depósitos a prazo têm os seguintes prazos e taxas de remuneração:

Banco	Data de início	Data de vencimento	Montante	Taxa anual bruta
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	29/12/2020	29/01/2021	7 000 000	0,03%
			<u>7 000 000</u>	

## 6. ATIVOS TANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante os exercícios de 2021 e 2020, foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2020			Aquisições	Depreciações do exercício	Saldo em 31-12-2021		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido			Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<u>Locações IFRS 16 (Nota 13)</u>								
Escritório	205 691	(61 626)	144 065	-	(41 161)	205 691	(102 787)	102 904
Viatura	6 832	(4 432)	2 400	-	(2 216)	6 832	(6 648)	184
	<u>212 523</u>	<u>(66 058)</u>	<u>146 465</u>	<u>-</u>	<u>(43 377)</u>	<u>212 523</u>	<u>(109 435)</u>	<u>103 088</u>

	Saldo em 31-12-2020			Depreciações do exercício	Abates do exercício	Saldo em 31-12-2021		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido			Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<u>Equipamento:</u>								
Máquinas e ferramentas	4 220	(4 210)	10	(10)	-	4 220	(4 220)	-
Equipamento informático	10 543	(10 543)	-	-	-	10 543	(10 543)	-
Outros ativos tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>14 763</u>	<u>(14 753)</u>	<u>10</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>14 763</u>	<u>(14 763)</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL</b>	<u>14 763</u>	<u>(14 753)</u>	<u>10</u>	<u>(43 387)</u>	<u>-</u>	<u>227 286</u>	<u>(124 198)</u>	<u>103 088</u>



IMOFUNDOS  
Strategic Vision

	Saldo em 31-12-2019			Aquisições	Depreciações do exercício	Saldo em 31-12-2020		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido			Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<u>Locações IFRS 16 (Nota 13)</u>								
Escritório	205 225	(20 523)	184 702	466	(41 103)	205 691	(61 626)	144 065
Viatura	6 832	(2 216)	4 616	-	(2 216)	6 832	(4 432)	2 400
	<u>212 057</u>	<u>(22 739)</u>	<u>189 318</u>	<u>466</u>	<u>(43 319)</u>	<u>212 523</u>	<u>(66 058)</u>	<u>146 465</u>

	Saldo em 31-12-2019			Depreciações do exercício	Abates do exercício	Saldo em 31-12-2020		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido			Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<u>Equipamento:</u>								
Máquinas e ferramentas	4 220	(3 048)	1 172	(1 162)	-	4 220	(4 210)	10
Equipamento informático	10 543	(10 543)	-	-	-	10 543	(10 543)	-
Outros ativos tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>14 763</u>	<u>(13 591)</u>	<u>1 172</u>	<u>(1 162)</u>	<u>-</u>	<u>14 763</u>	<u>(14 753)</u>	<u>10</u>
TOTAL	<u>226 820</u>	<u>(36 330)</u>	<u>190 490</u>	<u>(44 481)</u>	<u>-</u>	<u>227 286</u>	<u>(80 811)</u>	<u>146 475</u>

## 7. ATIVOS INTANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante os exercícios de 2021 e 2020, foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2020				Saldo em 31-12-2021			
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	
Sistema de tratamento de dados	90 545	(90 545)	-	-	90 545	(90 545)	-	

	Saldo em 31-12-2019				Saldo em 31-12-2020			
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	
Sistema de tratamento de dados	90 545	(90 545)	-	-	90 545	(90 545)	-	

## 8. INVESTIMENTOS EM FILIAIS, ASSOCIADAS E EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica é constituída pela participação de 0,4% no capital da BPN Serviços, ACE.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision



## 9. OUTROS ATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
<u>Devedores, outras aplicações e outros ativos</u>		
Comissões de gestão a receber:		
Imonegócios	226.216	154.377
Imoreal	36.212	40.788
Imoquinas	12.653	12.696
Real Estate	-	1.686.814
	<u>275.081</u>	<u>1.894.675</u>
Outros valores a receber:		
Imonegócios	6.645	-
Imoreal	2.132	-
Imoquinas	745	-
Real Estate	-	1.295.176
	<u>284.603</u>	<u>3.189.851</u>
<u>Despesas com encargo diferido</u>		
Adiantamentos por manutenção informática	41.027	40.423
Rendas de escritório	3.585	3.585
Seguros	4.562	4.543
Outros	476	524
	<u>49.650</u>	<u>49.075</u>
<u>Outros</u>		
Benefícios aos empregados (Nota 21)	32.254	32.659
	<u>366.507</u>	<u>3.271.585</u>
Imparidade para contas a receber (Nota 10)	-	(2.981.990)
	<u>366.507</u>	<u>289.595</u>

Em 31 de dezembro de 2021 foi regularizado o montante de 904.837 Euros das dívidas do Organismo Real Estate cujo recebimento ocorreu aquando da liquidação do Organismo em 19 de Junho de 2020. O remanescente da dívida foi anulado pela respetiva imparidade (ver Nota 10).

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica "Comissões de gestão a receber" inclui o montante de 1.686.814 Euros a receber do Organismo Real Estate referente à totalidade de comissões dos exercícios de 2020 a 2013 e do último semestre de 2012.

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica "Outros valores a receber" resulta de despesas suportadas pela Imofundos por conta do Organismo Real Estate (Imposto sobre o Valor Acrescentado dos meses de fevereiro a maio de 2014 e outubro de 2015 e ano 2016, Imposto sobre o rendimento, juros do empréstimo do Banco EuroBIC, e faturas diversas).



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o detalhe da dívida a receber e da respetiva imparidade é como segue:

	2021			2020		
	Valor a receber	Imparidade	Valor líquido	Valor a receber	Imparidade	Valor líquido
Imonegócios	226 216	-	226 216	154 377	-	154 377
Imoreal	36 212	-	36 212	40 788	-	40 788
Imoquinas	12 653	-	12 653	12 696	-	12 696
Real Estate	-	-	-	1 686 814	(1 686 814)	-
	<u>275 081</u>	<u>-</u>	<u>275 081</u>	<u>1 894 675</u>	<u>(1 686 814)</u>	<u>207 861</u>
Imonegócios	6 645	-	6 645	-	-	-
Imoreal	2 132	-	2 132	-	-	-
Imoquinas	745	-	745	-	-	-
Real Estate	-	-	-	1 295 176	(1 295 176)	-
	<u>9 522</u>	<u>-</u>	<u>9 522</u>	<u>1 295 176</u>	<u>(1 295 176)</u>	<u>-</u>
	<u>284 603</u>	<u>-</u>	<u>284 603</u>	<u>3 189 851</u>	<u>(2 981 990)</u>	<u>207 861</u>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica "Adiantamentos por manutenção informática" corresponde ao valor anual do contrato de assistência técnica com a empresa Fund Manager, Lda, referente ao programa informático "Fund Manager".

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica "Benefícios aos empregados", no montante de 32.254 Euros (32.659 Euros em 2019), corresponde ao valor da participação da Sociedade referente a 0,60% no fundo de Pensões - Grupo BPN. De acordo com o Decreto-Lei nº 88/2012, os ativos do Fundo serão transferidos para a Sociedade na proporção da sua percentagem de participação.

#### 10. MOVIMENTO DE IMPARIDADE

O movimento ocorrido na imparidade durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foi como segue:

	Saldo em		Saldo em		Saldo em	
	31-12-2019	Reforços	31-12-2020	Utilizações	Reversões	31-12-2021
Outros ativos (Nota 9)	<u>2 968 906</u>	<u>13 084</u>	<u>2 981 990</u>	<u>(2 077 153)</u>	<u>(904 837)</u>	<u>-</u>

	Saldo em		Saldo em		Saldo em	
	31-12-2019	Reforços	31-12-2020	Reforços	Reversões	31-12-2021
Depósitos a prazo (Nota 5)	<u>640</u>	<u>2 860</u>	<u>3 500</u>	<u>3 750</u>	<u>(850)</u>	<u>6 400</u>

## 11. ACTIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2021	2020
Passivos por impostos correntes:		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC):		
- Imposto estimado	(336.993)	-
- Pagamentos por conta	264.876	-
Ativos por impostos correntes:		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC):		
- Imposto estimado	-	(299.454)
- Pagamentos por conta	-	315.996
	<u>(72.117)</u>	<u>16.542</u>

Os custos com impostos sobre lucros registados em resultados, bem como a carga fiscal, medida pela relação entre a dotação para impostos sobre lucros e o resultado líquido do exercício antes de impostos, podem ser apresentados como se segue:

	2021	2020
Resultado antes de impostos	2.233.711	1.266.828
Taxa nominal de imposto:		
- Lucro tributável até 1.500.000 Euros	22,4%	22,4%
- Lucro tributável superior a 1.500.000 Euros	25,5%	25,5%
Imposto esperado	523.096	283.769
Diferenças permanentes (a)	(188.273)	13.634
Tributação autónoma	2.170	2.050
Imposto sobre o rendimento estimado	<u>336.993</u>	<u>299.454</u>
Taxa efetiva de imposto	15,0%	23,6%

(a) As diferenças permanentes, detalham-se como segue:

	2021	2020
Encargos com benefícios aos empregados (Nota 21)	8.714	64.417
Benefícios fiscais	(3.661)	(3.552)
Impostos diferidos imparidade	(835.451)	-
Outros	-	-
	<u>(840.504)</u>	<u>60.865</u>
Taxa	22,40%	22,40%
Imposto	<u>(188.273)</u>	<u>13.634</u>

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2018 a 2021 poderão ainda vir a ser revistas.

O Conselho de Administração entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras da sociedade em 31 de dezembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2021 não existiam dívidas em mora ao Estado (art.º 2º do Dec. Lei 534/80, de 7 de novembro) e à Segurança Social (art.º 210º do Código Contributivo da Segurança Social).



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

## 12. OUTROS PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Credores e outros recursos</u>		
Partes relacionadas (Nota 23)	8.733	10.978
Retenção de imposto sobre rendimentos	27.031	24.405
Contribuições para a Segurança Social	12.207	12.175
Contribuições para outros sistemas de saúde	2.399	2.266
Cobranças por conta de terceiros	423	416
Credores diversos	64.467	40.793
	<u>115.260</u>	<u>91.033</u>
<u>Encargos a pagar</u>		
SAMS (Nota 21)	166.427	172.890
Férias e subsídio de férias	93.710	92.581
Prémios de antiguidade (Nota 21)	56.749	60.980
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 21)	1.093	1.116
Outros	49.004	1.106.759
	<u>366.983</u>	<u>1.434.326</u>
	<u>482.243</u>	<u>1.525.359</u>

A rubrica de "Credores Diversos" inclui diversas faturas de fornecedores, nomeadamente, uma fatura referente ao programa Fund Manager no montante de 37.586 Euros.

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de "Encargos a pagar-Outros" inclui o montante de 1.076.780 Euros transferido em 19 de junho de 2020, na liquidação do organismo de investimento imobiliário fechado Real Estate para o pagamento de diversas dívidas do organismo. Após o pagamento dessas dívidas, o remanescente serviu para liquidar a dívida do organismo à Sociedade (Nota 9).

## 13. PASSIVOS FINANCEIROS MENSURADOS PELO CUSTO AMORTIZADO

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica de Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado apresenta a seguinte composição:

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Passivos Financeiros mensurados pelo custo amortizado</u>		
Escritório	111.622	152.638
Viatura	97	2.444
	<u>111.719</u>	<u>155.082</u>

Esta rubrica inclui os Passivos de Locações, registados no âmbito da entrada em vigor da IFRS 16 (Locações), no exercício de 2021, e compreende os seguintes valores em função do prazo de liquidação:

Locações IFRS 16	Prazo de liquidação até 12 meses	Prazo de liquidação superior a 12 meses	Total
Escritório	43 205	68 417	111 622
Viatura	97	-	97
	<u>43 302</u>	<u>68 417</u>	<u>111 719</u>

Os juros do período relativos aos Passivos de locação ascenderam a 2.070 Euros (Nota 15).



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

14. CAPITAL, RESERVA LEGAL, OUTRAS RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E RENDIMENTO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Em 31 de dezembro de 2021, o capital da Sociedade estava representado por 573.600 ações, com valor nominal de 1 Euro cada, encontrando-se integralmente subscrito e realizado pelo acionista, Parparticipadas, SGPS, S.A..

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2021	2020
Capital	573.600	573.600
Reserva legal	573.600	573.600
Outras reservas	100.000	100.000
Resultados transitados	3.387.649	4.170.275
Resultado líquido do exercício	1.896.718	967.374
	<u>6.531.567</u>	<u>6.384.849</u>

Na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, realizada em 22 de janeiro de 2021, foi deliberada uma distribuição parcial de resultados transitados no montante de 1.750.000 Euros.

Na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, realizada em 28 de junho de 2021, foi deliberado que o resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no montante de 967.374 Euros, fosse transferido para resultados transitados.

Na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, realizada em 2 de junho de 2020, foi deliberado que o resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de 1.179.760 Euros, fosse distribuído ao acionista, sob a forma de dividendos no montante de 1.005.000 Euros, e o restante, no montante de 174.760 Euros fosse transferido para resultados transitados.

Reserva legal

De acordo com a legislação aplicável, a Sociedade constitui um fundo de reserva até à concorrência do capital ou do somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior. Para tal, é anualmente transferido para esta reserva uma fração não inferior a 10% do resultado líquido do exercício da atividade individual, até perfazer o referido montante. Esta reserva só pode ser utilizada para a cobertura de prejuízos acumulados ou para aumentar o capital. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a reserva legal equivalia ao montante do capital social da Sociedade.

15. MARGEM FINANCEIRA

	2021	2020
Juros e rendimentos similares	1.503	3.024
Juros e encargos similares	(2.070)	(2.780)
	<u>(567)</u>	<u>244</u>

Os rendimentos referem-se apenas a rendimentos obtidos com juros de depósitos a prazo (Nota 5).

Os encargos referem-se a despesas com juros dos Passivos de locação (Nota 13).

## 16. RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
<u>Comissões de gestão</u>		
Imonegócios	1.821.224	1.761.311
Imoreal	455.494	414.616
Imoquinas	142.385	139.641
Real Estate	-	12.581
	<u>2.419.103</u>	<u>2.328.149</u>

## 17. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
<u>Outros encargos e gastos operacionais</u>		
Valorização/desvalorização do fundo de pensões	(405)	(1.989)
Quotizações e donativos	(7.322)	(7.104)
Impostos Indirectos	(183)	(183)
Excesso de estimativa de Imposto do ano anterior	-	1.575
	<u>(7.910)</u>	<u>(7.701)</u>

## 18. CUSTOS COM O PESSOAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Remunerações dos órgãos sociais (incluindo C. Fiscal)	37.350	37.445
Remunerações de empregados	<u>487.869</u>	<u>489.202</u>
	<u>525.219</u>	<u>526.647</u>
SAMS (Nota 21)	(6.463)	51.606
Prémio de antiguidade (Nota 21)	8.714	12.640
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 21)	(23)	171
	<u>2.228</u>	<u>64.417</u>
Outros encargos sociais obrigatórios	150.742	149.796
Outros custos com o pessoal	<u>8.965</u>	<u>23.501</u>
	<u>687.154</u>	<u>764.361</u>

Em 2020, a rubrica de "Outros custos com o pessoal" inclui o pagamento de uma indemnização por rescisão contratual a um colaborador no montante de 22.696 euros.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Sociedade tinha ao seu serviço 14 trabalhadores.



## 19. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Deslocações, estadas e representação	12.307	10.334
Conservação e reparação	3.650	4.525
Água, energia e combustíveis	3.435	3.340
Rendas e alugueres	3.261	3.216
Comunicações	2.177	4.729
Publicações	1.888	2.616
Formação de pessoal	1.057	1.700
Seguros	1.048	635
Transportes	31	77
Serviços especializados:		
Honorários	181.736	58.974
Informática	49.015	43.276
Consultores e Auditores	14.945	19.365
Estudos e consultas	2.817	2.793
Limpeza	2.171	3.196
Informações	123	738
Tratamento de valores	123	123
Judiciais, contencioso e notariado	-	79
Outros fornecimentos de terceiros	14.445	23.647
Outros serviços de terceiros:		
BPN Serviços, ACE (Nota 23)	54.082	45.655
Condomínio	-	60
	<u>348.311</u>	<u>229.078</u>

A rubrica "BPN Serviços, ACE" corresponde à refacturação à Sociedade, de despesas incorridas por aquela entidade, incluindo, entre outras, as despesas de comunicação e trabalhos especializados.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica "Água, energia e combustíveis" inclui os montantes de 3.435 Euros e 3.340 Euros, respetivamente, referentes a despesas de combustível faturadas pela Parvalorem (Nota 23).

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica "Honorários" inclui o montante de 123.000 Euros, referentes ao contrato de assessoria fiscal celebrado com a KPMG, SROC.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica "Consultores e Auditores" inclui os seguintes honorários:

Serviço	Entidade	2021
Revisão legal das contas anuais	Mazars e Associados, SROC, S.A.	9 656
Outros serviços de garantia de fiabilidade	Mazars e Associados, SROC, S.A.	5 289
		<u>14 945</u>
Serviço	Entidade	2020
Revisão legal das contas anuais	Mazars e Associados, SROC, S.A.	9 656
Outros serviços de garantia de fiabilidade	Mazars e Associados, SROC, S.A.	484
Dossier de Preços de Transferência	KPMG & Associados - SROC, SA	9 225
		<u>19 365</u>



## 20. ATIVOS SOB GESTÃO

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os ativos sob gestão correspondiam ao valor líquido global dos seguintes organismos de Investimento Imobiliário, geridos pela Sociedade:

	2021	2020
Imonegócios	256.288.725	174.576.543
Imoreal	82.392.733	92.917.376
Imomarinas	28.710.607	29.088.034
	<u>367.392.065</u>	<u>296.581.953</u>

Em 21 de fevereiro de 2019 foi publicado um Aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a informar que o Organismo Real Estate entrou em liquidação pelo prazo máximo de 12 meses, ou seja, até 21 de fevereiro de 2020. Em 28 de janeiro de 2020 o Organismo Real Estate solicitou à CMVM a prorrogação do prazo de liquidação, tendo ocorrido a sua liquidação em 19 de junho de 2020.

Em 09 de dezembro de 2021 foram publicados os Avisos no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a informar que os Organismos de Investimento Imobiliário Fechados Imoreal e Imomarinas entraram em liquidação pelo prazo máximo de 6 meses.

## 21. PENSÕES DE REFORMA E OUTROS BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Até 31 de dezembro de 1997, o Grupo BPN não tinha aderido ao acordo coletivo de trabalho para o setor bancário. Por essa razão e até essa data, os seus empregados estavam enquadrados no esquema de reformas da Segurança Social. Durante o ano de 1998, o Grupo BPN celebrou com os Sindicatos dos Bancários do Norte, Centro e Sul e Ilhas e com o Sindicato dos Quadros e Técnicos Bancários, Acordos de Adesão ao acordo coletivo de trabalho. Esses acordos previam que o Grupo assegurasse as responsabilidades com pensões de reforma por velhice, invalidez e sobrevivência relativamente à totalidade do seu pessoal abrangido pelo acordo coletivo de trabalho a partir de 31 de dezembro de 1997. Com o objetivo de cobrir as responsabilidades com pensões de reforma então assumidas foi constituído o Fundo de Pensões do Grupo BPN gerido pela Real Vida Seguros, S.A..

As responsabilidades com pensões reforma por velhice, invalidez e sobrevivência assumidas pelas subsidiárias do setor financeiro nas quais se inclui a Sociedade, estavam igualmente cobertas pelo Fundo de Pensões acima referido.

Em 11 de abril de 2012, o Decreto-Lei n.º 88/2012, determinou a integração no regime geral de segurança social dos trabalhadores desta Sociedade, relativamente às eventualidades de invalidez, morte e doença, bem como a extinção do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Português de Negócios", onde se inclui o Fundo de Pensões desta Sociedade, através da sua integração na Caixa Geral de Aposentações (CGA).

Assim sendo, os trabalhadores que, tendo sido admitidos até 2 de março de 2009, até então abrangidos pelo ACT do Setor Bancário, passaram a estar protegidos pelo regime geral da segurança social nas eventualidades de doença, invalidez e morte. Por outro lado, mantêm, igualmente, a proteção já atualmente garantida pelo regime geral de segurança social nas eventualidades de maternidade, paternidade e adoção, desemprego, doenças profissionais e velhice.

Em 30 de junho de 2012, na sequência do processo de extinção do Fundo de Pensões realizado pela Real Vida Seguros, S.A. e no âmbito do disposto no n.º 3 do Art.º 9 do Decreto-Lei n.º 88/2012, de 11 de abril, foi transferido para a Sociedade, o montante de 50.873 Euros referente ao valor afeto à cobertura das responsabilidades com o pagamento das contribuições para o Serviço de Assistência Médico-Social (SAMS), na proporção relativa aos trabalhadores reformados e pensionistas. Os restantes ativos serão transferidos para a Sociedade no âmbito do processo de liquidação e extinção do Fundo de Pensões. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, este valor ascendia a 32.254 Euros e 32.659 Euros, respetivamente (Nota 9).





Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os benefícios com responsabilidade da Sociedade são os seguintes:

#### Encargos com Saúde

A assistência médica aos empregados no ativo e pensionistas da Sociedade está a cargo dos Serviços de Assistência Médico-Social (SAMS). A contribuição anual da Sociedade para os SAMS corresponde a 6,5% do total das retribuições efetivas dos trabalhadores no ativo e a 6,5% das pensões. Este regime vigorou até final de Março de 2021. A partir de Abril de 2021, o valor da contribuição passou a ser fixo, sendo de 139,96 euros por cada trabalhador no ativo e 96,75 euros por cada reformado. As responsabilidades com SAMS correspondem à contribuição a ser efetuada pela Sociedade sobre as pensões a receber pelos pensionistas.

#### Subsídio por morte antes da idade da reforma

A Sociedade assumiu o compromisso de pagar aos seus empregados as responsabilidades com subsídio por morte, nos termos previstos no Acordo Coletivo de Trabalho Vertical (ACTV) para o setor bancário.

#### Prémio de antiguidade

A Sociedade paga um prémio a todos os trabalhadores que completem quinze, vinte e cinco e trinta anos de efetivo serviço, nesse ano, de valor igual a um, dois e três meses da sua retribuição mensal efetiva, respetivamente. Adicionalmente, é pago um prémio aos trabalhadores que se encontrem numa situação de passagem à situação de invalidez ou invalidez presumível de valor proporcional àquele de que beneficiariam se continuassem ao serviço até reunirem os pressupostos do escalão seguinte.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as referidas responsabilidades encontram-se registadas em "Outros passivos – Encargos a pagar" (Nota 12) e o custo foi registado na rubrica "Custos com o pessoal" (Nota 18), conforme se segue:

<u>Outros passivos</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
SAMS (Nota 12)	166 427	172 890
Prémio de Antiguidade (Nota 12)	56 749	60 980
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 12)	1 093	1 116
	<u>224 269</u>	<u>234 986</u>

<u>Custo do ano</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
SAMS (Nota 18)	(6 463)	51 606
Prémio de Antiguidade (Nota 18)	8 714	12 640
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 18)	(23)	171
	<u>2 228</u>	<u>64 417</u>

Para determinação das responsabilidades da Sociedade, com referência a 31 de dezembro de 2021, foi efetuado um estudo atuarial por uma entidade especializada.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os pressupostos demográficos e financeiros considerados na determinação das responsabilidades com benefícios de longo prazo foram os seguintes:

	2021	2020
	Project Unit Credit	Project Unit Credit
Método atuarial	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de mortalidade	EKV80	EKV80
Tábua de invalidez	0%	0%
Rotação do serviço	1,30%	0,90%
Taxa de desconto		

Nos estudos efetuados em 2021 e 2020, foi considerado que a idade normal de reforma ocorrerá aos 65 anos.

O número de empregados em 2021 e 2020 abrangido pelo estudo é de 13.

O movimento ocorrido nas responsabilidades com encargos com saúde, prémio de antiguidade e subsídio de morte nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 pode ser detalhado como segue:

	Encargos com saúde	Subsidio por morte	Prémio de antiguidade	Total
Responsabilidades em 31.12.2020	172 890	1 116	60 980	234 986
Custo dos serviços correntes	9 764	64	3 244	13 072
Custo dos juros	1 600	10	505	2 115
Perdas/(Ganhos) atuariais	(17 827)	(97)	4 965	(12 959)
Pagamentos de benefícios	-	-	(12 945)	(12 945)
Responsabilidades em 31.12.2021	166 427	1 093	56 749	224 269

	Encargos com saúde	Subsidio por morte	Prémio de antiguidade	Total
Responsabilidades em 31.12.2019	121 284	945	49 805	172 034
Custo dos serviços correntes	7 380	59	2 833	10 272
Custo dos juros	1 999	15	808	2 822
Perdas/(Ganhos) atuariais	42 227	97	8 999	51 323
Pagamentos de benefícios	-	-	(1 465)	(1 465)
Responsabilidades em 31.12.2020	172 890	1 116	60 980	234 986

Os desvios atuariais com encargos com saúde, subsídio por morte e prémio de antiguidade ocorridos no exercício de 2021 podem ser explicados como segue:

	2021		
	Encargos com saúde	Subsidio por morte	Prémio de antiguidade
Alterações demográficas	11 558	13	(2 472)
Alterações de salários	-	-	-
Inclusão do benefício do SAMS para os actuais inactivos	-	-	-
Alteração da taxa de desconto	(18 021)	(36)	(1 758)
Outros	(11 364)	(74)	9 195
	(17 827)	(97)	4 965



Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as análises de sensibilidade a uma variação dos principais pressupostos financeiros reportadas àquelas datas conduziria aos seguintes impactos nas responsabilidades:

	2021					
	Encargos com saúde		Subsidio por morte		Prémio de antiguidade	
	%	Valor	%	Valor	%	Valor
Alteração na taxa de desconto:						
Acréscimo de 0,25%	-6,13%	156 227	-2,01%	1 071	-1,87%	55 685
Redução de 0,25%	6,61%	177 430	2,08%	1 116	1,92%	57 839
Alteração da taxa de crescimento dos salários:						
Acréscimo de 0,25%	3,23%	171 801	2,10%	1 116	1,94%	57 851
Redução de 0,25%	-	-	-	-	-	-
Alteração da taxa de crescimento das pensões:						
Acréscimo de 0,25%	3,29%	171 898	0,00%	1 093	0,00%	56 749
Redução de 0,25%	-3,15%	161 179	0,00%	1 093	0,00%	56 749

	2020					
	Encargos com saúde		Subsidio por morte		Prémio de antiguidade	
	%	Valor	%	Valor	%	Valor
Alteração na taxa de desconto:						
Acréscimo de 0,25%	-6,47%	161 708	-2,16%	1 092	-1,94%	59 797
Redução de 0,25%	7,00%	184 992	2,24%	1 141	1,99%	62 202
Alteração da taxa de crescimento dos salários:						
Acréscimo de 0,25%	3,49%	178 931	2,25%	1 141	2,01%	62 202
Redução de 0,25%	-	-	-	-	-	-
Alteração da taxa de crescimento das pensões:						
Acréscimo de 0,25%	3,37%	178 722	0,00%	1 116	0,00%	60 980
Redução de 0,25%	-3,23%	167 300	0,00%	1 116	0,00%	60 980

## 22. RELATO POR SEGMENTOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o balanço e a demonstração do outro rendimento integral enquadra-se nos seguintes segmentos: (i) ao nível do negócio, gestão de ativos; e (ii) geograficamente em Portugal.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

## 23. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os saldos e transações com as entidades do Grupo, são as seguintes:

	31-12-2021		
	Saldos		Transacções
	Outros ativos	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 9)	(Nota 12)	(Nota 19)
Parvalorem	-	-	(3 435)
BPN Serviços, ACE	-	(8 733)	(97 107)
	-	(8 733)	(100 542)

	31-12-2020		
	Saldos		Transacções
	Outros ativos	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 9)	(Nota 12)	(Nota 19)
Parvalorem	-	(296)	(3 340)
BPN Serviços, ACE	-	(10 682)	(88 571)
	-	(10 978)	(91 911)

Existe um conjunto de serviços prestados pela Parvalorem à Imofundos, cuja retribuição não lhe é exigida enquanto esta for detida pela Parparticipadas.

## 24. RISCOS FINANCEIROS

### Risco cambial

Face à sua atividade, a Sociedade entende não estar exposta a risco cambial. De referir que a totalidade dos ativos e passivos da Sociedade estão expressos em Euros.

### Risco de liquidez e risco de taxa de juro

A Sociedade entende não estar exposta a este tipo de riscos dada a atividade desenvolvida e que não recorre a financiamento.

### Risco de crédito

O risco de crédito a que a Sociedade se encontra sujeita, corresponde essencialmente às comissões a receber dos fundos que gere.



IMOFUNDOS  
Strategic Vision

## 25. GESTÃO DE CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os requisitos de Fundos Próprios para a gestão de carteiras estão definidos no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, e são os seguintes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valor líquido global dos fundos geridos (Nota 20)	367.392.065	296.581.953
Capital mínimo e montante suplementar de fundos próprios:		
. Mínimo	125.000	125.000
. 0,02% do excedente de €250.000.000 do valor líquido global dos fundos	23.478	9.316
	<u>148.478</u>	<u>134.316</u>
Fundos próprios mínimos e fundos próprios suplementares:		
. 25% das despesas gerais fixas do ano anterior	248.360	258.526
. fundos suplementares	-	-
	<u>248.360</u>	<u>258.526</u>
Requisitos de fundos próprios	<u>248.360</u>	<u>258.526</u>
Valor do capital próprio (Nota 14)	<u>6.531.567</u>	<u>6.384.849</u>

De acordo com a Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.os 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021 de 31 de dezembro, quando o valor líquido global das carteiras sob gestão das sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário exceder 250.000.000 Euros, as mesmas são obrigadas a constituir um montante suplementar de Fundos Próprios, calculado pela aplicação de 0,02% ao montante em que o valor líquido global das carteiras sob gestão exceda aquele limite. A soma do capital inicial com o montante suplementar de fundos próprios exigidos não pode ser superior a 10.000.000,00 Euros. Independentemente do montante dos requisitos referidos nos parágrafos anteriores, os Fundos Próprios das sociedades gestoras não podem ser inferiores ao montante previsto no n.º 1 do artigo 97º do Regulamento (UE) n.º 5757/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho.

## 26. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DA DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

À data de conclusão deste relatório, e derivado das atuais circunstâncias, o Conselho de Administração encontra-se a acompanhar, de forma atenta o desenrolar da atual situação de conflito na Ucrânia e as suas possíveis repercussões na economia a nível nacional e mundial, as quais, nesta data, ainda não são antecipáveis com fiabilidade. Este efeito poderá vir a ter impacto sobre a atividade da Sociedade, dependendo da evolução que esta situação venha a ter no futuro. Não ocorreram quaisquer outros factos, após 31 de dezembro de 2021, que alterem significativamente a apresentação das demonstrações financeiras.



## 6. Anexos

6.1 ANEXO I - RELATÓRIO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

6.2 ANEXO II - RELATÓRIO DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO

6.3 ANEXO III - CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS



**IMOFUNDOS**  
STRATEGY VISION

*Handwritten signature and initials.*



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

# Relatório do cumprimento das orientações legais 2021

*Ok. H. R.*

## 1. Objetivos da gestão e Plano de Atividades e Orçamento

A Imofundos tem por objeto social a "gestão e administração, em representação dos participantes, de organismos de investimento imobiliário, abertos e fechados".

Os principais alvos da estratégia de negócios desde a constituição da sociedade até à nacionalização do BPN, foram os clientes daquele banco. O Banco BIC (ex-BPN) é a entidade comercializadora dos fundos de investimento administrados pela Imofundos. Ao nível dos fundos fechados também era explorado o mercado de grandes clientes institucionais.

Contudo, desde a nacionalização do BPN e decorrente dos problemas de liquidez, a maioria das unidades de participação encontra-se na carteira de entidades do denominado "Grupo Parvalorem". Assim, a atividade da Imofundos tem sido orientada nos últimos anos no sentido de alienar ativos e conter, sempre que possível, os investimentos anteriormente programados. A gestão ativa do património tem procurado reduzir o risco associado às operações e maximizar o retorno dos seus ativos.

Neste sentido, os objetivos definidos consistem na manutenção de elevados padrões de qualidade no nível de serviço prestado aos clientes, no constante aperfeiçoamento da organização interna, nomeadamente, pela atualização de normativos internos e de tecnologia e no reforço das competências do quadro de pessoal.

Relativamente à atividade da sociedade, o ano de 2021 fica marcado pelas medidas adotadas de confinamento devido à pandemia Covid-19, sendo que estas medidas tiveram impacto na gestão dos organismos de investimento imobiliário. No entanto, foi possível o cumprimento dos objetivos definidos pelo acionista e que foram os seguintes:

### Objetivos da gestão

- a) Gestão eficiente e maximização do retorno dos ativos sob gestão de forma a recuperar-se dinheiro para os participantes dos organismos de investimento imobiliário.

Este objetivo teve um grau de cumprimento de 100%, devido às vendas de ativos imobiliários efetuadas em 2021 e que faziam parte da carteira dos organismos de investimento imobiliário.

Em 2021 o montante dos resgates efetuados pela Parups, S.A. nos organismos de investimento foi de 1.000.000 euros.

- b) Gestão eficiente da Sociedade de forma distribuir dividendos ao acionista.

Este objetivo teve um grau de cumprimento de 100%, uma vez que foram distribuídos dividendos em 2021 no montante de 1.750.000 euros.

### Plano de Atividades e Orçamento ao nível do investimento e endividamento

Não aplicável.

## 2. Limite de crescimento do endividamento

Não aplicável.





### 3.Evolução do Prazo Médio de pagamentos (PMP)

- Prazo Médio de Pagamento:

PMP	2021	2020	Variação 21/20	
			Valor	%
Prazo (dias)	76,71	83,25	-6,54	-0,08

Em 2021 existiu uma diminuição do prazo médio de pagamento, sendo que não foram registados atrasos sobre a data convencionada para o pagamento das faturas.

- Fornecedores em dívida (Arrears):

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/2011 (€)			
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. de Bens e Serviços	73 200	0	0	0	0
Aq. de Capital	0	0	0	0	0
Total	73 200	0	0	0	0

### 4.Recomendações do acionista

Manter a gestão operacional eficiente, de forma a garantir uma performance que permita a continuação da distribuição de dividendos.

### 5.Reservas na última Certificação Legal das Contas

Não existem reservas.

### 6.Remunerações

- Mesa da Assembleia-Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2015-2017	Presidente	ARMANDO JOSÉ FONSECA PINTO	575	-
2015-2017	Secretária	ANA PAULA FREITAS GARRIDO	375	-
				-

Durante o ano de 2021, mantiveram-se em funções os mesmos membros da Assembleia Geral uma vez que não houve a nomeação de novos membros.

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral é remunerado por outra empresa do grupo onde a Sociedade se insere.

A Secretária da Mesa da Assembleia Geral faz parte dos quadros desta Sociedade e teve a remuneração anual bruta de 34.616 Euros.

- Conselho de Administração

Mandato (Início - fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRID (2)				Indicação do número total de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (0/0)	Identificação da data da autorização e forma	
2019-2021	Presidente	FILIPE CARLOS MENDES DE SOUSA	DUE	16/12/2019	Não	-	-	-	1
2019-2021	Vogal executivo	SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	DUE	16/12/2019	Não	-	-	-	1
2019-2021	Vogal não executivo	SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	DUE	16/12/2019	Não	-	-	-	1
2019-2021	Vogal não executivo	DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	DUE	16/12/2019	Não	-	-	-	1

(1) Indicar Residência (R)/AG/DUE/Despacho (D)

(2) Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem ou opção pela média dos últimos 3 anos - previstas n. os 8 e 9 do artigo 28.º do EGP - indicar entidade pagadora (0-Origem/D-Despacho)

No ano de 2021, as despesas com remunerações do Conselho de Administração foram as seguintes:

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento mensal	Despesas Representação
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	5	C	916	-
FILIPE CARLOS MENDES DE SOUSA	-	-	-	-
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	-	-	-	-
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	-	-	-	-

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3)=(1)+(2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	12 727	-	12 727	549	12 178
FILIPE CARLOS MENDES DE SOUSA	-	-	-	-	-
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	-	-	-	-	-
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	-	-	-	-	-
			12 727	549	12 178

(1) O valor da remuneração Fixa corresponde ao vencimento+despesas de representação (sem reduções).

(4) redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (4)							
	Subsídio de refeição		Regime de Proteção Social		Encargo anual Seguro de Saúde	Encargo anual Seguro de Vida	Outros	
	Valor/Dia	Montante pago ano	Identificar	Encargo anual da entidade	-	-	Identificar	Encargo anual da entidade
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	-	-	SS	1 340	-	-	SRC+SAT	1 044
FILIPE CARLOS MENDES DE SOUSA	-	-	-	-	-	-	SRC+SAT	1 000
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	-	-	-	-	-	-	SRC+SAT	1 000
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	-	-	-	-	-	-	SRC+SAT	1 000

Legenda: SS - Segurança Social / SAT - Seguro acidentes, invalidez / SRC - Seguro responsabilidade civil

Em 2021 não houve o pagamento de prémios ou de indemnizações aos membros do Conselho de Administração.

Os membros do Conselho de Administração desempenham as seguintes funções noutras empresas do grupo:

Membro do CA	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parparticipadas SGPS, S.A.	Presidente	Público
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parparticipadas SGPS, S.A.	Vogal	Público
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parparticipadas SGPS, S.A.	Vogal	Público
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parvalorem S.A	Presidente	Público
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parvalorem S.A	Vogal	Público
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parvalorem S.A	Vogal	Público
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parups, S.A.	Presidente	Público
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parups, S.A.	Vogal	Público
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parups, S.A.	Vogal	Público
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	BPN Serviços ACE	Presidente	Público
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	BPN Serviços ACE	Vogal	Público
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	BPN Serviços ACE	Vogal	Público
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Banco Efisa, S.A.	Presidente	Público
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Banco Efisa, S.A.	Vice Presidente	Público
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Banco Efisa, S.A.	Vogal	Público

Sendo que a sua remuneração pelas empresas do grupo em 2021 foi a seguinte:

Membro do CA	Entidade	Remuneração Anual (€)		
		Fixa	Variável	Bruta
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parvalorem S.A	98 505	409	98 914
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parparticipadas SGPS, S.A.	81 767	0	81 767
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parups, S.A.	81 767	298	82 065

Membro do CA	Entidade	Benefícios Sociais (€)					
		Regime de Proteção Social		Seguro de Vida	Seguro de Saúde	Outros	
		Identificar	Encargo anual da entidade	Encargo anual da entidade	Encargo anual da entidade	Identificar	Encargo anual da entidade
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parparticipadas SGPS, S.A.	SS	19 682	-	-	SRC+SAT	1 303
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parparticipadas SGPS, S.A.	-	-	-	-	SRC	1 000
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parparticipadas SGPS, S.A.	-	-	-	-	SRC	1 000
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parvalorem S.A	CGA	37 383	-	-	SRC+SAT	1 481
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parvalorem S.A	-	-	-	-	SRC	1 000
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parvalorem S.A	-	-	-	-	SRC	1 000
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parups, S.A.	SS	19 682	-	1 480	SRC+SAT	1 303
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parups, S.A.	-	-	-	-	SRC	1 000
SOFIA BRIGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parups, S.A.	-	-	-	-	SRC	1 000

Legenda: SAT - Seguro acidentes trabalho / SRC - Seguro responsabilidade civil  
SS-Segurança social / CGA - Caixa Geral de Aposentações

- Conselho Fiscal

Em funções até 22/11/2021:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2017 - 2019	Presidente	ANA MARIA CELESTINO ALBERTO DOS SANTOS COSTA PEREIRA	DUE	23/12/2019	750	1
2017 - 2019	Vogal	JOÃO DUARTE LOPES RIBEIRO	DUE	23/04/2017	500	1
2017 - 2019	Vogal	ANTÓNIO JOAQUIM ANDRADE GONÇALVES	DUE	23/04/2017	500	1
2017 - 2019	Suplente	JOSÉ MIGUEL ALECRIM DUARTE	DUE	23/12/2019	-	1

(1) Indicar AG/DUE/Despacho.

Em funções a partir de 22/11/2021:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2021 - 2023	Presidente	JOSÉ MARIA RIBEIRO DA CUNHA	DUE	22/11/2021	750	1
2021 - 2023	Vogal	JOANA NEVES VINHAS FRADE	DUE	22/11/2021	500	1
2021 - 2023	Vogal	PAULO RIBEIRO DA SILVA	DUE	22/11/2021	500	1
2021 - 2023	Suplente	JOSÉ MIGUEL ALECRIM DUARTE	DUE	22/11/2021	-	2

(1) Indicar AG/DUE/Despacho.

A remuneração do Conselho Fiscal em 2021 foi a seguinte:

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
ANA MARIA CELESTINO ALBERTO DOS SANTOS COSTA PEREIRA	10 500	-	10 500
JOÃO DUARTE LOPES RIBEIRO	7 000	-	7 000
ANTÓNIO JOAQUIM ANDRADE GONÇALVES	7 000	-	7 000
			24 500

- SROC/ROC

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação			Nº de anos de funções	Nº de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	Nº de inscrição na SROC	Nº Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2019 - 2021	Revisor Oficial de Contas	MAZARS E ASSOCIADOS, Soc. De Revisores Oficiais de Contas, S.A.- Representada por: Fernando Jorge Marques Vieira	51	20161394	DUE	27/02/2020	27/02/2020	4	3

Nota: Deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)  
(1) Indicar AG/DUE/Despacho (D).

Não foi nomeado suplente uma vez que existe um órgão de fiscalização autónomo (Conselho Fiscal), e o código das sociedades comerciais não prevê a exigibilidade de um ROC suplente (situação em que apenas se encontra prevista no Artº 413 nº3 para situações em que o ROC exerce as funções de fiscal único).

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2021 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2021 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
MAZARS E ASSOCIADOS, Soc. De Revisores Oficiais de Contas, S.A.- Representada por: Fernando Jorge Marques Vieira	7 850	-	7 850	-	-	-	-
Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2020 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2020 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
MAZARS E ASSOCIADOS, Soc. De Revisores Oficiais de Contas, S.A.- Representada por: Fernando Jorge Marques Vieira	7 850	-	7 850	-	-	-	-

## 7.Estatuto do Gestor Público

Não aplicável. Os Membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere.

## 8.Despesas não documentadas ou confidenciais

Não foram realizadas despesas não documentadas ou confidenciais no ano de 2021.

## 9.Distribuição das remunerações por Género

Em 2021, o relatório foi elaborado e encontra-se disponível no site da Sociedade em [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt).

## 10.Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção

Em 2021, o relatório foi elaborado e encontra-se disponível no site da Sociedade em [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt).

## 11.Contratação pública

Não aplicável.

## 12.Sistema nacional de compras públicas

Não aplicável.

### 13. Gastos operacionais

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2021 Exec.	2021 Orc.	2020 Exec.	2019 Exec.	2021/2020		2021/2019	
					Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
[1] EBITDA	1 375 161	960 373	1 327 253	1 609 776	47 908	3%	-234 615	-15%
[2] Gastos Administrativos	348 311	574 407	229 078	302 303	119 233	57%	46 008	15%
[3] Gastos com o pessoal	687 154	758 361	741 675	701 480	-54 521	-7%	-14 326	-2%
i. Indemnizações pagas por rescisão	0	0	22 696	0	-22 696	-100%	0	0%
ii Valorizações Remuneratórias	1 680	1 680	0	2 300	1 680	0%	-620	-27%
iii Impacto da aplicação do IRCT	0	0	0	28 020	0	0%	-28 020	-100%
(4) Gastos com pessoal sem os impactos i, ii e iii	685 474	756 681	712 979	671 180	-33 505	-5%	14 314	2%
(5) Impactos da pandemia por COVID-19 nos Gastos Operacionais (a)	0	0	0	0	0	0%	0	0%
(6) Gastos operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional= [2]+[3]-[5]	1 025 205	1 332 768	970 753	1 003 723	64 712	7%	31 682	3%
(7) Volume de negócios (VN)	2 419 133	2 320 931	2 329 149	2 645 035	90 954	4%	-225 932	-9%
Subsídios à exploração	0	0	0	0	0	0%	0	0%
Indemnizações Compensatórias	0	0	0	0	0	0%	0	0%
[8] Perda de receita decorrente da pandemia por COVID-19 (a)	0	0	0	0	0	0%	0	0%
[9] Volume de negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+8)	2 419 133	2 320 931	2 329 149	2 645 035	90 954	4%	-225 932	-9%
[10] Peso dos Gastos/VN = [6]/[9]	42%	58%	42%	38%	0	0%	0	13%
[i] Gastos com Deslocações e Alojamento [FSE]	0	0	0	0	0	0%	0	0%
[ii] Gastos com Ajudas de custo (G c/ Pessoal)	263	291	276	201	-13	-5%	62	31%
[iii] Gastos associados à frota automóvel [b]	11 629	7 921	10 010	11 102	1 619	14%	527	5%
[11] Total = [i]+[ii]+[iii]	11 892	8 212	10 286	11 303	1 606	14%	589	5%
[12] Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	2 817	0	2 792	2 768	25	1%	49	2%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	13	13	13	13	0	0%	0	0%
N.º Orgãos Sociais (OS)	1	1	1	1	0	0%	1	33%
N.º Cargos de Direção (CD)	1	1	1	1	0	0%	0	0%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	11	11	11	11	0	0%	-1	-7%
N.º Trabalhadores/N.º CD	11	11	11	11	0	0%	-1	-7%
Número de viaturas	1	1	1	1	0	0%	0	0%

a) Os impactos das medidas tomadas para fazer face à pandemia COVID-19 deverão ser devidamente justificados e discriminados (se aplicável), bem como os impactos COVID-19 nas rubricas de vendas e serviços prestados (se aplicável).

b) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis/ou eletricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos.

### 14. Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria

Não aplicável.

### 15. Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado

Banca Comercial	1º trimestre €	2º trimestre €	3º trimestre €	4º trimestre €
BANCO BIC PORTUGUES, SA	5 880 762	6 398 549	6 107 567	6 650 769
BANCO SANTANDER TOTTA, SA	315 259	145 168	279 594	79 304
CAIXA GERAL DE DEPOSITOS, SA	2 171	1 022	4 970	3 873
Total	6 198 192	6 544 739	6 392 131	6 733 946
Juros auferidos	416	441	342	304

*Handwritten signature and initials.*

## 16.Auditorias do Tribunal de Contas

Não aplicável.

## 17.Plano para a igualdade

Em 2021, o relatório foi elaborado e encontra-se disponível no site da Sociedade em [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt).

## 18.Demonstração não financeira anexo RGS

Não aplicável.

## 19.Informação a constar no site

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	31/12/2021	
Caracterização da Empresa	S	31/12/2021	
Função de tutela e acionista	S	31/12/2021	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	31/12/2021	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
- Identificação dos órgãos sociais	S	31/12/2021	
- Estatuto Remuneratório Fixado	N.A	31/12/2021	
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	31/12/2021	
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	31/12/2021	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	31/12/2021	
Esforço Financeira Público	N.A	31/12/2021	
Ficha Síntese	N.A	31/12/2021	
Informação Financeira histórica e atual	S	31/12/2021	Relatório e contas
Princípios de Bom Governo	S	31/12/2021	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S	31/12/2021	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	31/12/2021	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
- Outras transações	S	31/12/2021	Relatório e contas
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:	S	31/12/2021	Relatório do Governo Societário
Económico	S	31/12/2021	
Social	S	31/12/2021	
Ambiental	S	31/12/2021	
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	31/12/2021	Relatório do Governo Societário
- Código de ética	S	31/12/2021	

## 20. Cumprimento das orientações legais

Apêndice 2 2021 - EPF			
Cumprimento das Orientações legais - 2021	Cumprimento	Quantificação/identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
	S/N/N.A.		
<b>Objetivos de Gestão <sup>(a)</sup></b>			
Continuação da política de redução de custos	S	Diminuição em 2021 dos custos com Pessoal em 10%	justificar desvios
Grau de execução do orçamento categorial SGO/SOE	N.A.	% cumprimento	justificar desvios
<b>Limites de Crescimento do Endividamento</b>	N.A.	Var Endividamento	justificar se superior a 2%
<b>Evolução do PMP a fornecedores</b>	S	Existe uma diminuição em 2021	Caso não cumpra, justificar
<b>Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Ameaça")</b>	S	Não houve atrasos nos pagamentos	Caso tenha ocorrido o aumento, justificar
<b>Recomendações do adido(a) na última aprovação de contas</b>			
Recomendação	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	Caso não tenha adotado, justificar
<b>Reservas emitidas na última CLC</b>			
Reserva	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	Caso não tenha adotado, justificar
<b>Remunerações/honorários</b>			
Não atribuição de prémios de gestão	S	Não foram pagos prémios	
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2021 (se aplicável)	N.A.	Total da Redução remuneratória	
Fiscalização (CF/RQC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2021 (se aplicável)	N.A.	Total da Redução remuneratória	
Auxílio excecional - redução remuneratória vigentes em 2021 (se aplicável)	N.A.	Total da Redução remuneratória	
<b>EGP - artigo 12º e 11.º do EGP</b>			
Não utilização de cartões de crédito	N.A.		Caso não cumpra, justificar
Não reembolso de despesas de representação pessoal	N.A.		Caso não cumpra, justificar
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	N.A.		
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	N.A.		
<b>Despesas não documentadas ou confidenciais - n.º 2 do artigo 16º do RSPF e artigo 11.º do EGP</b>			
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	S	Não existiram despesas não documentadas ou confidenciais	
<b>Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 do RCM n.º 18/2014</b>			
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S	link <a href="http://www.imofundos.pt">www.imofundos.pt</a>	
<b>Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção</b>	S	link <a href="http://www.imofundos.pt">www.imofundos.pt</a>	
<b>Contratação Pública</b>			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	N.A.	Identificar	
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.	Identificar	
Contratos submetidos a sistema de TC	N.A.	Nº de contratos e valor global em euros	
<b>Acesso ao Sistema Nacional de Compras Públicas</b>	N.A.		
<b>Sistemas Operacionais das Empresas Públicas</b>	N.A.	Preencher quadro "Medidas de redução dos gastos operacionais"	Justificar a aplicação
<b>Contratação de estudos, pareceres, projectos e consultoria (artigo 49º do OLEO 2015)</b>	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	
<b>Princípio da Unidade do Tesouraria do Estado (artigo 28 do DL 135/2013)</b>			
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGP	N.A.	% disponibilidades e aplicações no IGP em 31 de dezembro	
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S	Indicar saldo em 31 de dezembro: 333 946 Euros	
Luros auferidos em cumprimento da UTE e entregas em Receita do Estado	N.A.	Montante auferido e data de entrega	
<b>Auditorias do Tribunal de Contas <sup>(b)</sup></b>			
Recomendação 1	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	
Recomendação 2	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	
Outro	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	
<b>Elaboração do Plano para a Igualdade conforme determina o art.º 7.º da Lei 62/2017, de 1 de agosto</b>	S	Link <a href="http://www.imofundos.pt">www.imofundos.pt</a>	
<b>Apresentação da demonstração não financeira</b>	N.A.		

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.



## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

IMOFUNDOS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Exercício de 2021

Exmo. Senhor Acionista da  
IMOFUNDOS – SGOIC, S.A.

Em cumprimento do disposto na alínea g) do número 1 do artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais, compete-nos, na qualidade de membros do Conselho Fiscal da “IMOFUNDOS – SGOIC, S.A.” (de ora em diante IMOFUNDOS), emitir o relatório anual sobre a nossa ação fiscalizadora, bem como dar parecer sobre o relatório de gestão e as demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e, ainda, a nossa apreciação sobre a respetiva certificação legal das contas emitida pela sociedade de revisores oficiais de contas.

### I. Introdução

1. Fomos nomeados em Assembleia Geral para cumprir o mandato de 2021 a 2023 e exercer a fiscalização da sociedade.
2. A IMOFUNDOS tem por objeto social a gestão e administração, em representação dos participantes de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados.
3. A IMOFUNDOS actua de acordo com o enquadramento legal da atividade de gestão de fundos de investimento imobiliário, designadamente, o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

### II. Atividades de fiscalização

1. O Conselho Fiscal desempenhou com regularidade as funções da sua competência, através da realização de reuniões periódicas com os responsáveis das áreas relevantes e ainda da informação e esclarecimentos complementares obtidos, incluindo a apresentação das principais tendências e evoluções ocorridas ao nível do desenvolvimento da gestão e da atividade da IMOFUNDOS.
2. O Conselho Fiscal procedeu, igualmente, a apreciação da informação financeira produzida no decurso do exercício de 2021, tendo efetuado as análises e verificações julgadas convenientes e necessárias.
3. O trabalho do Conselho Fiscal consistiu, sempre, em cumprir as matérias consagradas legalmente, em acompanhar de modo permanente a atividade da IMOFUNDOS, e em verificar que as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com o referencial contabilístico em vigor.



4. Durante o exercício de 2021, o Conselho Fiscal reuniu 5 vezes, tendo desenvolvido várias ações das quais destaca as seguintes:
  - i. Fiscalização da qualidade, integridade e eficácia dos sistemas de controlo interno e da gestão de risco;
  - ii. Fiscalização da preparação da informação financeira;
  - iii. Verificação da regularidade dos registos contabilísticos e da exatidão dos documentos de prestação de contas;
  - iv. Apreciação das políticas contabilísticas e dos critérios valorimétricos adotados pela IMOFUNDOS quanto à sua adequação e consistência, que visam assegurar a apresentação de uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira e dos resultados;
  - v. Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com os requisitos legais aplicáveis;
  - vi. Análise da informação financeira divulgada.
5. O Conselho Fiscal, no âmbito das suas funções, exerceu as suas competências em matéria de fiscalização das habilitações e independência do revisor oficial de contas, tendo reunido, também, com este, o qual sempre prestou todos os esclarecimentos, técnicos e contabilísticos, considerados necessários. Tomou, igualmente, conhecimento dos resultados dos trabalhos de revisão de contas sobre as demonstrações financeiras do exercício de 2021.

O Revisor Oficial de Contas acompanhou o processo de preparação das demonstrações financeiras da IMOFUNDOS, tendo dado conhecimento ao Conselho Fiscal das suas conclusões e sua concordância quanto aos documentos elaborados pelo Conselho de Administração.

Através do relatório adicional dirigido ao Conselho Fiscal, o Revisor Oficial de Contas comunicou os aspetos relevantes do trabalho realizado e respectivas conclusões, nomeadamente o cronograma, testes de auditoria efectuados, os níveis de materialidade e as matérias relevantes de auditoria.

6. Analisámos, ainda, o relatório do Governo Societário relativo ao ano de 2021, que foi aprovado em reunião do Conselho de Administração de 29 de abril de 2022. Constatámos que o mesmo inclui informação completa sobre as matérias reguladas no Cap. II – Secção II, do Decreto-Lei 133/2013, de 3 de Outubro, dando cumprimento ao estabelecido no art.º 54 do mesmo diploma.
7. No decurso das suas competências, o Conselho Fiscal comprovou que o relatório do Conselho de Administração refere os aspetos mais relevantes da atividade durante o exercício e é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.



### III. Parecer

Com base no relatório acima exposto, nas diligências desenvolvidas bem como nas conclusões constantes da certificação legal das contas e do relatório adicional ao órgão de fiscalização sobre a informação financeira e tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração, dos serviços da IMOFUNDOS e do Revisor Oficial de Contas, o Conselho Fiscal é de parecer que a Assembleia Geral aprove:

1. O relatório de gestão e os documentos de prestação de contas referentes ao exercício de 2021;
2. A proposta de aplicação dos resultados líquidos do período;
3. O Relatório do Governo Societário.

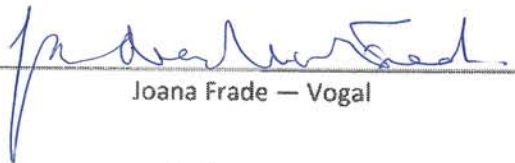
Por último, os membros do Conselho Fiscal manifestam ao Conselho de Administração, aos principais responsáveis e demais colaboradores da IMOFUNDOS, o seu reconhecimento e agradecimento pela colaboração prestada no exercício das suas funções.

Lisboa, 6 de junho de 2022

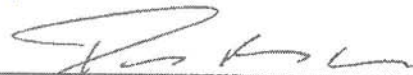
O CONSELHO FISCAL



\_\_\_\_\_  
José Maria Ribeiro da Cunha — Presidente



\_\_\_\_\_  
Joana Frade — Vogal



\_\_\_\_\_  
Paulo Silva - Vogal

## Certificação legal das contas

### Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade), que compreendem a Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 7 197 646 euros e um total de capital próprio de 6 531 567 euros, incluindo um resultado líquido de 1 896 718 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas e de Outro rendimento integral, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa 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 de Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

#### 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 da Entidade 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 mencionado conforme mencionado pelo Conselho de Administração no ponto 2.6 “Perspetivas Futuras” do seu Relatório de Gestão e na Nota 26 “Acontecimentos após a data da Demonstração da Posição Financeira” das Notas anexas às demonstrações financeiras, nesta data não é possível antecipar as consequências que a situação atual de conflito na Europa e consequentes sanções económicas impostas, terão na economia a nível nacional e mundial, e por consequência não é possível estimar com fiabilidade o impacto que esta situação poderá ter na futura situação financeira da Entidade e dos OIC por si geridos. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

#### Responsabilidades do órgão de gestão e do Órgão de Fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O Órgão de Fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

#### **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:

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

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

### **Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares**

#### **Sobre o relatório de gestão**

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 31 de maio 2022

---

Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.  
Representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas n.º 564 e registado na CMVM com n.º 20160225)