



IMOFUNDOS

Strategic Vision

Relatório e Contas

Exercício de 2018

Índice

1. ÓRGÃOS SOCIAIS	3
2. ANÁLISE DA ATIVIDADE DESENVOLVIDA	4
2.1 INTRODUÇÃO	4
2.2 ATIVIDADE	4
2.3 EVOLUÇÃO DO SETOR	5
2.4 APRECIÇÃO DAS CONTAS	5
2.5 PERSPETIVAS FUTURAS	6
3. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	7
4. DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS	8
4.1 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DOS MEMBROS DE ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO	8
4.2 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DE ACIONISTAS	8
5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	9
-BALANÇO	10
-DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	11
-DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO	12
-DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	13
-ANEXO ÀS CONTAS	14
6. ANEXOS	38



[Handwritten signature]
V

1. Órgãos Sociais

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Armando José Fonseca Pinto (Presidente)

Ana Paula Freitas Garrido (Secretária)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite (Presidente)

Bruno Raposo de Castro Henriques (Vogal)

CONSELHO FISCAL

David António Teixeira de Avelar (Presidente)

João Duarte Lopes Ribeiro (Vogal)

António Joaquim Andrade Gonçalves (Vogal)



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page, next to the page number.

2. Análise da Atividade Desenvolvida

2.1 Introdução

A Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. ("Imofundos" ou "Sociedade"), foi constituída em 7 de abril de 1999, tem sede social na Avenida da Liberdade n.º 245, 7-A, Lisboa, 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".

2.2 Atividade

Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Imofundos registou um decréscimo na sua atividade. Com efeito, em 31 de dezembro de 2018, os ativos administrados pela Sociedade atingiram um valor global de 329.897 milhares de euros, um decréscimo de 12,94%, correspondentes a menos 49.047 milhares de euros em relação ao período homólogo.

Milhares €			
Designação	2017	2018	Variação
Imonegócios	242.930	220.432	-9,26%
Real Estate	5.998	4.650	-22,47%
Imoreal	102.158	76.998	-24,63%
Imomarinhas	26.990	27.817	3,06%
Mercapital	868	0	-100,00%
Total	378.944	329.897	-12,94%



2.3 Evolução do setor

Segundo dados da CMVM, em 31 de dezembro de 2018 existiam em atividade 31 sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário, que no seu conjunto administravam ativos no valor de 10.638,8 milhões de euros. Este valor reflete uma diminuição do setor de 1,4% quando comparado com os 10.793,7 milhões de euros registados em 31 de dezembro de 2017. 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)	
Ano	2014	2015	2016	2017	2018
N.º de entidades gestoras	35	33	32	31	31
N.º Fundos abertos	18	18	17	16	16
N.º Fundos fechados	232	227	216	210	198
TOTAL	250	245	233	226	214
VLG Fundos abertos (10 ⁶ EUR)	4.502,8	4.219,7	3.950,9	3.846,9	3.995,0
% TOTAL	36,9%	37,6%	37,5%	35,6%	37,6%
VLG Fundos fechados (10 ⁶ EUR)	7.713,1	6.990,3	6.577,7	6.946,8	6.643,8
% TOTAL	63,1%	62,4%	62,5%	64,4%	62,4%
TOTAL (10 ⁶ EUR)	12.215,9	11.210,0	10.528,6	10.793,7	10.638,8
Taxa de crescimento	-6,9%	-8,2%	-6,1%	2,5%	-1,4%

Fonte: www.cmvm.pt

No final do exercício de 2018 a quota de mercado da Imofundos fixou-se nos 3,2%, o que determinou que a Imofundos fosse a décima primeira maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, em termos de ativos sob gestão. A liderança do mercado era da Interfundos, com uma quota de mercado de 13,3%, em segundo lugar com 11,4% temos a Norfin, e em terceiro lugar, com 10,3% surgia a GNB-Novo Banco.

A Imofundos no final de 2018 geria 4 fundos, 1 aberto e 3 fechados. É de salientar que o fundo de investimento imobiliário aberto Imonegócios terminou o ano de 2018 com 6,5% de rentabilidade, tendo sido o melhor fundo aberto de acumulação e o segundo melhor fundo aberto, apenas atrás do fundo Imopoupança – FEIIA gerido pela sociedade gestora Fundiestamo.

2.4 Apreciação das Contas

Na sequência do decréscimo dos ativos de gestão houve naturalmente um decréscimo do valor dos proveitos de exploração. Assim, em 31 de dezembro de 2018 o total de proveitos de exploração da Imofundos era de 3.096 mil euros, dos quais 3.082 mil euros respeitavam a comissões, 6 mil euros a juros e rendimentos similares e 8 mil euros a outros resultados de exploração. Ou seja, as comissões representavam 99,6 % do total dos proveitos.

Quando comparados com idêntico período no exercício anterior, os proveitos totais decresceram 10%, devido principalmente à redução das comissões de gestão recebidas.

Dos custos operacionais, a rubrica mais significativa refere-se a custos com pessoal com um valor total de 702 milhares de euros, mais 10% que o valor registado em 31 de dezembro de 2017 (devido à reposição dos cortes salariais de acordo com o Orçamento de Estado de 2018), seguindo-se-lhes os gastos gerais administrativos com um valor total de 328 milhares de euros, os quais tiveram um decréscimo de 11%.

Relativamente às provisões tivemos uma reversão de 1.046 milhares de euros devido ao recebimento dos valores em dívida do Fundo Mercapital e da Parups que se encontravam provisionados.

A descrita evolução, permitiu que, em 31 de dezembro de 2018, fossem obtidos resultados antes de impostos de 3.111 mil euros, tendo-se apurado 751 mil euros de imposto sobre o rendimento, que determinou uma taxa efetiva de tributação de 24%. Assim, obtiveram-se resultados líquidos de 2.360 milhares de euros, o que comparado com os 1.605 mil euros registados no exercício de 2017, representou um aumento de 47% do lucro líquido.

Principais Indicadores de Actividade			Milhares €
	2017	2018	2018/2017 %
Ativo líquido	6.761	7.874	16,5%
Situação líquida	6.383	7.243	13,5%
Ativos sob gestão	378.944	329.897	-12,9%
Resultado líquido	1.605	2.360	47,0%
ROE	33,6%	48,3%	43,9%
N.º de participantes dos FII's	16	11	-31,3%

O ativo líquido total aumentou 16% face ao exercício anterior, registando em 31 de dezembro de 2018 o valor de 7.874 mil euros, dos quais 7.354 mil euros correspondiam a aplicações em depósitos a prazo junto do Banco Santander Totta com vencimento ao longo do primeiro semestre do ano de 2019.

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 2018 até à corrente data, não ocorreu qualquer facto superveniente que possa alterar a análise deste relatório e contas.

2.5 Perspetivas Futuras

É convicção do Conselho de Administração que no exercício de 2019, teremos uma continuação da melhoria na atividade imobiliária, que irá permitir realizar um número de transações semelhantes às efetuadas durante o ano de 2018.

Contudo, na atividade da Sociedade manter-se-á 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.

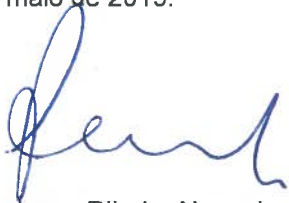


3. Proposta de Aplicação de Resultados

Nos termos dos estatutos da Sociedade e da legislação aplicável, propomos que o resultado líquido do exercício no montante de € 2.359.571,96, seja distribuído na seguinte forma:

- O montante de € 2.000.000 para Dividendos e o restante € 359.571,96 para Resultados Transitados.

Lisboa, 24 de maio de 2019.



Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite



Bruno Raposo de Castro Henriques



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 2018, era a seguinte:

Nenhum membro dos órgãos sociais detinha ações da Sociedade em 31 de dezembro de 2018 nem transacionou ações da Sociedade em 2018.

4.2 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DE ACIONISTAS

Participações de acionistas, nos termos do artigo 448º do Código das Sociedades Comerciais:

1. Acionistas com pelo menos metade do capital social:
Parparticipadas SGPS, S.A.



5. Demonstrações Financeiras

- BALANÇO
- DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
- DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
- DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
- ANEXO ÀS CONTAS



8
Y

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em euros)

ATIVO	Notas	2018		2017		Notas	2018	2017	
		Valor antes de imparidade e amortizações	Imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido				
Caixa	3	200	-	200	200	Passivos por impostos correntes	11	285.054	36.458
Depósitos bancários à ordem	4	192.780	-	192.780	101.757	Outros passivos	12	346.304	341.033
Aplicações em instituições de crédito	5	7.353.821	-	7.353.821	5.671.175	Total do passivo		631.358	377.491
Ativos tangíveis	6	17.026	(13.701)	3.325	4.865	Capital			
Ativos intangíveis	7	90.545	(90.545)	-	1.025	Outras reservas e resultados transitados	13	573.600	573.600
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos	8	300	-	300	300	Resultado líquido do exercício	13	4.309.543	4.204.596
Outros ativos	9	3.248.133	(2.924.486)	323.647	981.312	Total do capital próprio	13	2.359.572	1.604.947
Total do ativo		10.902.805	(3.028.732)	7.874.073	6.760.634	Total do passivo e do capital próprio		7.242.715	6.383.143
								7.874.073	6.760.634

O Anexo faz parte integrante destes balanços.

O Contabilista Certificado

Carsten Kne

O Conselho de Administração

[Signature]

[Signature]



IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS E DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL

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

(Montantes expressos em euros)

Rubricas	Nota	2018	2017
Juros e rendimentos similares	14	6.428	7.437
Juros e encargos similares	14	(319)	-
Margem financeira		6.109	7.437
Rendimentos de serviços e comissões	15	3.081.978	3.420.708
Outros resultados de exploração	16	7.960	(12.293)
Produto bancário		3.096.047	3.415.852
Custos com o pessoal	17	(701.730)	(638.002)
Gastos gerais administrativos	18	(327.718)	(368.583)
Amortizações e depreciações do exercício	6 e 7	(2.565)	(7.301)
Imparidades de outros ativos líquida de reversões e recuperações	10	1.046.543	(268.591)
Resultado antes de impostos		3.110.577	2.133.375
Impostos			
Correntes	11	(751.005)	(528.428)
Resultado após impostos		2.359.572	1.604.947
Resultado líquido do exercício		2.359.572	1.604.947
Rendimento integral		2.359.572	1.604.947
Resultado líquido e rendimento integral do exercício por ação		4,114	2,798

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

António Pereira

O Conselho de Administração

António Pereira



IMOFUNDOS
Strategic Vision

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

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

(Montantes expressos em euros)

	Nota	Outras reservas e Resultados transitados				Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
		Capital	Reserva legal	Outras reservas	Resultados transitados	Total	
Saldos em 31 de dezembro de 2016		573.600	573.600	100.000	3.523.644	4.197.244	6.348.196
Aplicação do resultado líquido de 2016 - Distribuição de dividendos	13	-	-	-	-	-	(1.570.000)
Aplicação do resultado líquido de 2016 - Resultados transitados	13	-	-	-	7.352	7.352	(7.352)
Rendimento integral do exercício de 2016		-	-	-	-	-	1.604.947
Saldos em 31 de dezembro de 2017		573.600	573.600	100.000	3.530.996	4.204.596	6.383.143
Aplicação do resultado líquido de 2017 - Distribuição de dividendos	13	-	-	-	-	-	(1.500.000)
Aplicação do resultado líquido de 2017 - Resultados transitados	13	-	-	-	104.947	104.947	(104.947)
Rendimento integral do exercício de 2018		-	-	-	-	-	2.359.572
Saldos em 31 de dezembro de 2018		573.600	573.600	100.000	3.635.943	4.309.543	7.242.715

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

Caetano

O Conselho de Administração

Imofundos



IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

(Montantes expressos em euros)

	Notas	2018	2017
ATIVIDADES OPERACIONAIS:			
Juros e comissões recebidas		3.088.406	3.428.145
Juros e comissões pagas		(319)	-
Pagamentos ao pessoal e a fornecedores		(1.029.448)	(1.006.584)
Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à atividade operacional		7.960	(12.296)
Resultados operacionais antes das alterações nos ativos e passivos operacionais		<u>2.066.599</u>	<u>2.409.265</u>
(Aumentos)/diminuições de ativos operacionais:			
Outros ativos		<u>1.704.208</u>	<u>(830.648)</u>
Aumentos/(diminuições) de passivos operacionais:			
Outros passivos		<u>5.271</u>	<u>32.861</u>
Caixa líquida das atividades operacionais antes dos impostos sobre o rendimento		<u>3.776.078</u>	<u>1.611.478</u>
Impostos sobre o rendimento pagos		<u>(502.409)</u>	<u>(440.648)</u>
Caixa líquida das atividades operacionais		<u>3.273.669</u>	<u>1.170.830</u>
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
(Aumentos)/diminuições de:			
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis		-	(3.436)
Aplicações em instituições de crédito		<u>(1.682.646)</u>	<u>380.439</u>
Fluxos das atividades de investimento		<u>(1.682.646)</u>	<u>377.003</u>
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Pagamentos respeitantes a:			
Distribuição de dividendos	13	<u>(1.500.000)</u>	<u>(1.570.000)</u>
Fluxos das atividades de financiamento		<u>(1.500.000)</u>	<u>(1.570.000)</u>
Variação de caixa e seus equivalentes		91.023	(22.167)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	3 e 4	101.957	124.124
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	3 e 4	192.980	101.957

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

Luís Carlos

O Conselho de Administração

João Paulo de Almeida



IMOFUNDOS
Strategic Vision

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (“Sociedade” ou “Imofundos”) foi constituída em 7 de abril de 1999, tem sede social na Avenida da Liberdade n.º 245, 7-A, Lisboa.

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

Em novembro de 2008, o Estado Português procedeu à nacionalização do Grupo BPN. Conforme indicado na Nota 13 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 2018, os Fundos imobiliários geridos pela Sociedade são:

	<u>Data de início de atividade</u>
Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios (“Imonegócios”)	22 de março de 2000
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Real Estate (“Real Estate”)	21 de fevereiro de 2001
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal (“Imoreal”)	21 de junho de 2002
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imomarinhas (“Imomarinhas”)	13 de fevereiro de 2003

Em 8 de setembro de 2018, a Sociedade procedeu à liquidação do Fundo Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (“Mercapital FEI”).

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

Em 7 de março de 2013, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção em transformar o Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios em “Fundo fechado”, sendo expectativa da Sociedade Gestora que este processo esteja concluído durante o ano de 2019.

2. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

2.1. Bases de apresentação das contas

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) Nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho), nos termos do Aviso nº 5/2015, de 7 de dezembro do Banco de Portugal, no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro, e pelo artigo 5.º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 24 de maio de 2019 e não foram ainda objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas. Contudo, o Conselho de Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas.



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, subsídio 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, 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.

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, correspondem 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. 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.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

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 2018, é apurado com a aplicação de uma taxa de 21% (a mesma de 2017), acrescida de Derrama Municipal (1,5% sobre o lucro tributável).

Adicionalmente, em 2018, 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 (7% em 2017), 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 que 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.

Em 31 de dezembro de 2018, a Sociedade não reconheceu nas suas demonstrações financeiras ativos por impostos diferidos referentes a imparidade temporariamente não aceite, na medida em que não dispõe de projeções que demonstrem a probabilidade de obtenção de lucros tributáveis futuros que permitam suportar a sua recuperabilidade, no montante de, aproximadamente, 182.000 Euros.

i) Comissões

i) Comissões de gestão

Conforme previsto, nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos de Investimento geridos pela Sociedade, é calculada diariamente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido de cada Fundo, 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 Fundo, e é registada em proveitos na rubrica "Rendimentos de serviços e comissões".



IMOFUNDOS
Strategic Vision

As taxas anuais utilizadas durante o exercício de 2018 foram as seguintes:

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios	1%
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Real Estate	(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal	0,5%
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imomarinhas	0,5%
Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	0,4%

(*) Calculada diariamente e cobrada mensalmente, por aplicação de uma taxa anual sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, de acordo com os seguintes escalões: (i) 1% até 50.000.000 Euros; (ii) 0,8% entre 50.000.000 Euros e 100.000.000 Euros; (iii) 0,7% entre 100.000.000 Euros e 150.000.000 Euros; (iv) 0,6% entre 150.000.000 Euros e 200.000.000 Euros; e (v) 0,5% quando superior a 200.000.000 Euros. A Sociedade, no cálculo da comissão de gestão, reparte o valor do patrimônio líquido do Fundo em cada um daqueles escalões, pelo que as taxas são aplicadas de forma marginal.

ii) Comissões de resgate

A Sociedade, no Fundo 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 fundos sob gestão não são cobradas comissões de resgate.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

3
1

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 2018:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IFRS 9 – Instrumentos financeiros	1-jan-18	Esta norma insere-se no projeto de revisão da IAS 39 e estabelece os novos requisitos relativamente à classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros, à metodologia de cálculo de imparidade e à aplicação das regras de contabilidade de cobertura.
IFRS 15 – Rédito de contratos com clientes	1-jan-18	Esta norma vem introduzir uma estrutura de reconhecimento do rédito baseada em princípios e assente num modelo a aplicar a todos os contratos celebrados com clientes, substituindo as normas IAS 18 – Rédito, IAS 11 – Contratos de construção; IFRIC 13 – Programas de fidelização; IFRIC 15 – Acordos para a construção de imóveis; IFRIC 18 – Transferências de Ativos Provenientes de Clientes e SIC 31 – Rédito - Transações de troca direta envolvendo serviços de publicidade.
Clarificações sobre a IFRS 15 - Rédito de contratos com clientes	1-jan-18	Estas alterações vêm introduzir diversas clarificações na norma com vista a eliminar a possibilidade de surgirem interpretações divergentes de vários tópicos.
Emenda à IFRS 4: Aplicação da IFRS 9, Instrumentos financeiros, com a IFRS 4, Contratos de seguros	1-jan-18	Esta emenda proporciona orientações sobre a aplicação da IFRS 4 em conjunto com a IFRS 9. A IFRS 4 será substituída com a entrada em vigor da IFRS 17.
Emenda à IFRS 2: Classificação e mensuração das transações de pagamentos em ações	1-jan-18	Esta emenda vem introduzir diversas clarificações na norma relacionadas com: (i) o registo de transações de pagamentos com base em ações que são liquidadas com caixa; (ii) o registo de modificações em transações de pagamentos com base em ações (de liquidadas em caixa para liquidadas com instrumentos de capital próprio); (iii) a classificação de transações com características de liquidação compensada.
Melhoramentos das normas internacionais de relato financeiro (ciclo 2014-2016)	1-jan-18 com exceção das alterações à IFRS 12, cuja data de aplicação é 1-jan-17	Estes melhoramentos envolvem a clarificação de alguns aspetos relacionados com: IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro: elimina algumas isenções de curto prazo; IFRS 12 – Divulgação de interesses noutras entidades: clarifica o âmbito da norma quanto à sua aplicação a interesses classificados como detidos para venda ou detidos para distribuição ao abrigo da IFRS 5; IAS 28 – Investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos: introduz clarificações sobre a mensuração a justo valor por resultados de investimentos em associadas ou joint ventures detidos por sociedades de capital de risco ou por fundos de investimento.



Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IFRIC 22 - Transações em moeda estrangeira incluindo adiantamentos para compra de ativos	1-jan-18	Esta interpretação vem estabelecer a data do reconhecimento inicial do adiantamento ou do rendimento diferido como a data da transação para efeitos da determinação da taxa de câmbio do reconhecimento do rédito.
Emenda à IAS 40: Transferências de propriedades de investimento	1-jan-18	Esta emenda clarifica que a mudança de classificação de ou para propriedade de investimento apenas deve ser feita quando existem evidências de uma alteração no uso do ativo.

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, decorrente da adoção das normas, interpretações, emendas e revisões acima referidas.

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
IFRS 16 – Locações	1-jan-19	Esta norma vem introduzir os princípios de reconhecimento e mensuração de locações, substituindo a IAS 17 – Locações. A norma define um único modelo de contabilização de contratos de locação que resulta no reconhecimento pelo locatário de ativos e passivos para todos os contratos de locação, exceto para as locações com um período inferior a 12 meses ou para as locações que incidam sobre ativos de valor reduzido. Os locadores continuarão a classificar as locações entre operacionais ou financeiras, sendo que a IFRS 16 não implicará alterações substanciais para tais entidades face ao definido na IAS 17.
Emenda à IFRS 9: características de pagamentos antecipados com compensação negativa	1-jan-19	Esta emenda vem permitir que ativos financeiros com condições contratuais que preveem, na sua amortização antecipada, o pagamento de um montante considerável por parte do credor, possam ser mensurados ao custo amortizado ou a justo valor por reservas (consoante o modelo de negócio), desde que: (i) na data do reconhecimento inicial do ativo, o justo valor da componente da amortização antecipada seja insignificante; e (ii) a possibilidade de compensação negativa na amortização antecipada seja única razão para o ativo em causa não ser considerado um instrumento que contempla apenas pagamentos de capital e juros.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IFRIC 23 - Incertezas no tratamento de imposto sobre o rendimento	1-jan-19	Esta interpretação vem dar orientações sobre a determinação do lucro tributável, das bases fiscais, dos prejuízos fiscais a reportar, dos créditos fiscais a usar e das taxas de imposto em cenários de incerteza quanto ao tratamento em sede de imposto sobre o rendimento.

Estas normas apesar de aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não foram adotadas pela Sociedade em 2018, 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
IFRS 17 - Contratos de Seguros	1-jan-21	Esta norma estabelece, para os contratos de seguros dentro do seu âmbito de aplicação, os princípios para o seu reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação. Esta norma substitui a norma IFRS 4 - Contratos de Seguros.
Melhoramentos das normas internacionais de relato financeiro (ciclo 2015-2017)	1-jan-19	Estes melhoramentos envolvem a clarificação de alguns aspetos relacionados com: IFRS 3 – Concentração de atividades empresariais: requer remensuração de interesses anteriormente detidos quando uma entidade obtém controlo sobre uma participada sobre a qual anteriormente tinha controlo conjunto; IFRS 11 – Empreendimentos conjuntos: clarifica que não deve haver remensuração de interesses anteriormente detidos quando uma entidade obtém controlo conjunto sobre uma operação conjunta; IAS 12 – Impostos sobre o rendimento: clarifica que todas as consequências fiscais de dividendos devem ser registadas em resultados, independentemente de como surge o imposto; IAS 23 - Custos de empréstimos obtidos: clarifica que a parte do empréstimo diretamente relacionado com a aquisição/construção de um ativo, em dívida após o correspondente ativo ter ficado pronto para o uso pretendido, é, para efeitos de determinação da taxa de capitalização, considerada parte integrante dos financiamentos genéricos da entidade.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Emenda à IAS 28: Investimentos de longo prazo em associadas e acordos conjuntos	1-jan-19	Esta emenda vem clarificar que a IFRS 9 deve ser aplicada (incluindo os respetivos requisitos relacionados com imparidade) a investimentos em associadas e acordos conjuntos quando o método da equivalência patrimonial não é aplicado na mensuração dos mesmos.
Emendas à IAS 19: Alteração do Plano, Restrição ou Liquidação	1-jan-19	Se uma emenda, corte ou liquidação do plano ocorrer, agora é obrigatório que o custo do serviço corrente e os juros líquidos do período após a remensuração sejam determinados usando os pressupostos usados para a remensuração. Além disso, foram incluídas alterações para esclarecer o efeito de uma alteração, redução ou liquidação do plano sobre os requisitos relativos ao limite máximo do ativo.
Emendas a referências à Estrutura Conceptual nas Normas IFRS	1-jan-20	Corresponde a emendas em diversas normas (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 e SIC 32) em relação a referências à Estrutura Conceptual revista em março de 2018. A Estrutura Conceptual revista inclui definições revistas de um ativo e de um passivo e novas orientações sobre mensuração, desreconhecimento, apresentação e divulgação.
Emenda à IFRS 3 – Definição de negócio	1-jan-20	Corresponde a emendas à definição de negócio, pretendendo clarificar a identificação de aquisição de negócio ou de aquisição de um grupo de ativos. A definição revista clarifica ainda a definição de output de um negócio como fornecimento de bens ou serviços a clientes. As alterações incluem exemplos para identificação de aquisição de um negócio.
Emenda à IAS 1 e IAS 8– Definição de material	1-jan-20	Corresponde a emendas para clarificar a definição de material na IAS 1. A definição de material na IAS 8 passa a remeter para a IAS 1. A emenda altera a definição de material em outras normas para garantir consistência. A informação é material se pela sua omissão, distorção ou ocultação seja razoavelmente esperado que influencie as decisões dos utilizadores primários das demonstrações financeiras tendo por base as demonstrações financeiras.

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 2018.

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.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

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 perspectivas 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 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

Banco	2018	2017
Banco BIC Português, S.A. (EuroBIC)	186.841	99.510
Caixa Geral de Depósitos	4.135	-
Caixa Económica Montepio Geral	1.209	1.336
Banco Santander Totta	595	911
	<u>192.780</u>	<u>101.757</u>

Em 31 de dezembro de 2018, os depósitos à ordem não vencem juros.

5. APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
Aplicações em instituições de crédito no país:		
Depósitos a prazo	7.350.000	5.670.000
Juros a receber de aplicações em instituições de crédito	3.821	1.175
	<u>7.353.821</u>	<u>5.671.175</u>



Em 31 de dezembro de 2018, os depósitos a prazo têm os seguintes prazos e taxas de remuneração:

Banco	Data de início	Data de vencimento	Montante	Taxa anual bruta
Banco Santander Totta	25/07/2018	22/07/2019	2.000.000	0,18%
Banco Santander Totta	25/07/2018	21/01/2019	3.000.000	0,15%
Banco Santander Totta	26/09/2018	25/03/2019	1.200.000	0,04%
Banco Santander Totta	26/11/2018	15/04/2019	1.150.000	0,08%
			<u>7.350.000</u>	

Em 31 de dezembro de 2017, 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)	22/09/2017	22/01/2018	1.400.000	0,15%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	27/12/2017	22/01/2018	870.000	0,03%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	20/10/2017	22/02/2018	1.750.000	0,10%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	29/11/2017	19/03/2018	1.650.000	0,15%
			<u>5.670.000</u>	

6. ATIVOS TANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante os exercícios de 2018 e 2017, foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2017				Saldo em 31-12-2018		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido	Depreciações do exercício	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<u>Equipamento:</u>							
Máquinas e ferramentas	4.220	(533)	3.687	(1.257)	4.220	(1.790)	2.430
Equipamento informático	10.543	(10.543)	-	-	10.543	(10.543)	-
Outros ativos tangíveis	2.263	(1.085)	1.178	(283)	2.263	(1.368)	895
	<u>17.026</u>	<u>(12.161)</u>	<u>4.865</u>	<u>(1.540)</u>	<u>17.026</u>	<u>(13.701)</u>	<u>3.325</u>

	Saldo em 31-12-2016					Saldo em 31-12-2017		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido	Aquisições	Depreciações do exercício	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<u>Equipamento:</u>								
Máquinas e ferramentas	784	(326)	458	3.436	(207)	4.220	(533)	3.687
Equipamento informático	10.543	(10.543)	-	-	-	10.543	(10.543)	-
Outros ativos tangíveis	2.263	(802)	1.461	-	(283)	2.263	(1.085)	1.178
	<u>13.590</u>	<u>(11.671)</u>	<u>1.919</u>	<u>3.436</u>	<u>(490)</u>	<u>17.026</u>	<u>(12.161)</u>	<u>4.865</u>



IMOFUNDOS
Strategic Vision

7. ATIVOS INTANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante os exercícios de 2018 e 2017, foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2017				Saldo em 31-12-2018			
	Valor	Amortizações	Valor	Amortizações	Valor	Amortizações	Valor	
	bruto	acumuladas	líquido	do exercício	bruto	acumuladas	líquido	
Sistema de tratamento de dados	90.545	(89.520)	1.025	(1.025)	90.545	(90.545)		

	Saldo em 31-12-2016				Saldo em 31-12-2017			
	Valor	Amortizações	Valor	Amortizações	Valor	Amortizações	Valor	
	bruto	acumuladas	líquido	do exercício	bruto	acumuladas	líquido	
Sistema de tratamento de dados	90.545	(82.709)	7.836	(6.811)	90.545	(89.520)	1.025	

8. INVESTIMENTOS EM FILIAIS, ASSOCIADAS E EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica é constituída pela participação de 0,4% no capital da BPN Serviços, ACE.

9. OUTROS ATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
<u>Devedores, outras aplicações e outros ativos</u>		
Comissões de gestão a receber:		
Real Estate	1.629.310	1.572.996
Imonegócios	195.385	205.760
Imoreal	34.186	43.315
Imomarinas	12.320	11.406
Mercapital FEI	-	102.696
	1.871.201	1.936.173
Outros valores a receber:		
Real Estate	1.295.176	1.295.176
Mercapital FEI	-	991.014
Parups	-	654.244
	1.295.176	2.940.434
	3.166.377	4.876.607
<u>Despesas com encargo diferido</u>		
Adiantamentos por manutenção informática	40.305	40.318
Rendas de escritório	5.476	5.476
Seguros	938	1.150
Outros	203	202
	46.922	47.146
<u>Outros</u>		
Benefícios aos empregados (Nota 20)	34.834	28.588
	3.248.133	4.952.341
Imparidade para contas a receber (Nota 10)	(2.924.486)	(3.971.029)
	323.647	981.312

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica "Comissões de gestão a receber" inclui o montante de 1.629.310 Euros a receber do Fundo Real Estate referente à totalidade de comissões dos exercícios de 2018 a 2013 e do último semestre de 2012.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica "Outros valores a receber" resulta de despesas suportadas pela Imofundos por conta do Fundo 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).

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o detalhe da dívida a receber e da respetiva imparidade é como segue:

	2018			2017		
	Valor a receber	Imparidade	Valor líquido	Valor a receber	Imparidade	Valor líquido
Real Estate	1.629.310	(1.629.310)	-	1.572.996	(1.572.996)	-
Imonegócios	195.385	-	195.385	205.760	(2.058)	203.702
Imoreal	34.186	-	34.186	102.696	(102.696)	-
Imomarinhas	12.320	-	12.320	43.315	(433)	42.882
Mercapital FEI	-	-	-	11.406	(114)	11.292
	<u>1.871.201</u>	<u>(1.629.310)</u>	<u>241.891</u>	<u>1.936.173</u>	<u>(1.678.297)</u>	<u>257.876</u>
Real Estate	1.295.176	(1.295.176)	-	1.295.176	(1.295.176)	-
Mercapital FEI	-	-	-	991.014	(991.014)	-
Parups	-	-	-	654.244	(6.542)	647.702
	<u>1.295.176</u>	<u>(1.295.176)</u>	<u>-</u>	<u>2.940.434</u>	<u>(2.292.732)</u>	<u>647.702</u>
	<u>3.166.377</u>	<u>(2.924.486)</u>	<u>241.891</u>	<u>4.876.607</u>	<u>(3.971.029)</u>	<u>905.578</u>

Na sequência da liquidação do Mercapital FEI, a Sociedade recebeu a totalidade dos montantes que se encontravam em dívida, tendo revertido a respetiva imparidade constituída em exercícios anteriores.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a rubrica "Adiantamentos por manutenção informática" corresponde ao valor anual do contrato de assistência técnica com a empresa Methodus, referente ao programa informático "Fund Manager".

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica "Benefícios aos empregados", no montante de 34.834 Euros (28.588 Euros em 2017), 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 2017 e 2018 foi como segue:

	Saldo em 31-12-2016	Reforços	Saldo em 31-12-2017	Reversões líquidas	Saldo em 31-12-2018
Outros ativos (Nota 9)	<u>3.702.438</u>	<u>268.591</u>	<u>3.971.029</u>	<u>(1.046.543)</u>	<u>2.924.486</u>

11. PASSIVOS POR IMPOSTOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2018	2017
Passivos por impostos correntes:		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC):		
- Imposto estimado	751.005	528.428
- Pagamentos por conta	(465.951)	(491.970)
	<u>285.054</u>	<u>36.458</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:

	2018	2017
Resultado antes de impostos	3.110.577	2.133.375
Taxa nominal de imposto:		
- Lucro tributável até 1.500.000 Euros	22,5%	22,5%
- Lucro tributável superior a 1.500.000 Euros	25,5%	25,5%
Imposto esperado	748.197	499.011
Diferenças permanentes (a)	837	27.836
Tributação autónoma	1.971	1.581
Imposto sobre o rendimento estimado	<u>751.005</u>	<u>528.428</u>
Taxa efetiva de imposto	24,1%	24,8%

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

	2018	2017
Encargos com benefícios aos empregados (Nota 20)	6.897	57.161
Benefícios fiscais	(3.613)	(3.450)
Imparidade não dedutível	-	55.452
Outros	-	9.794
	<u>3.284</u>	<u>118.957</u>
Taxa	25,40%	23,40%
Imposto	<u>837</u>	<u>27.836</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 2015 a 2018 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 2018.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

12. OUTROS PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
<u>Credores e outros recursos</u>		
Partes relacionadas (Nota 22)	18.715	8.045
Retenção de imposto sobre rendimentos das pessoas singulares	16.914	8.133
Contribuições para a Segurança Social	10.774	11.770
Contribuições para outros sistemas de saúde	2.549	2.302
Cobranças por conta de terceiros	409	390
Credores diversos	40.923	63.634
	<u>90.284</u>	<u>94.274</u>
 <u>Encargos a pagar</u>		
SAMS (Nota 20)	99.059	94.625
Férias e subsídio de férias	90.928	78.860
Prémios de antiguidade (Nota 20)	46.875	72.264
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 20)	864	864
Outros	18.294	146
	<u>256.020</u>	<u>246.759</u>
	<u>346.304</u>	<u>341.033</u>

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

Em 31 de dezembro de 2018, 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.Á..

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

	2018	2017
Capital	573.600	573.600
Reserva legal	573.600	573.600
Outras reservas	100.000	100.000
Resultados transitados	3.635.943	3.530.996
Resultado líquido do exercício	2.359.572	1.604.947
	<u>7.242.715</u>	<u>6.383.143</u>

Na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, realizada em 26 de junho de 2018, foi deliberado que o resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, no montante de 1.604.947 Euros, fosse distribuído ao acionista, sob a forma de dividendos no montante de 1.500.000 Euros, e o restante, no montante de 104.947 Euros fosse transferido para resultados transitados.

Na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, realizada em 9 de junho de 2017, foi deliberado que o resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, no montante de 1.577.352 Euros, fosse distribuído ao acionista, sob a forma de dividendos no montante de 1.570.000 Euros, e o restante, no montante de 7.352 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 2018 e 2017, a reserva legal equivalia ao montante do capital social da Sociedade.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

14. MARGEM FINANCEIRA

	2018	2017
Juros e rendimentos similares	6.428	7.437
Juros e encargos similares	(319)	-
	<u>6.109</u>	<u>7.437</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 de aluguer de viatura.

15. RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
<u>Comissões de gestão:</u>		
Imonegócios	2.384.877	2.681.305
Imoreal	505.815	511.717
Imomarinas	136.578	133.474
Real Estate	56.135	85.560
Mercapital FEI	(1.427)	8.652
	<u>3.081.978</u>	<u>3.420.708</u>

Em 31 de dezembro de 2018 a rubrica "Comissões de gestão-Mercapital FEI", inclui o acerto do valor da comissão de gestão que foi apurada na liquidação do Fundo que ocorreu em 8 de setembro de 2018.

16. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
<u>Outros encargos e gastos operacionais</u>		
Valorização/desvalorização do fundo de pensões	15.246	(5.393)
Quotizações e donativos	(7.225)	(6.900)
Impostos indirectos	(61)	-
	<u>7.960</u>	<u>(12.293)</u>



IMOFUNDOS
Strategic Vision

17. CUSTOS COM O PESSOAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
Remunerações dos órgãos sociais (C. Fiscal)	26.731	-
Remunerações de empregados	491.992	449.097
	<u>518.723</u>	<u>449.097</u>
SAMS (Nota 20)	4.434	7.429
Prémio de antiguidade (Nota 20)	2.463	49.692
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 20)	-	40
	<u>6.897</u>	<u>57.161</u>
Outros encargos sociais obrigatórios	173.068	128.443
Outros custos com o pessoal	3.042	3.301
	<u>701.730</u>	<u>638.002</u>

Durante os exercícios de 2018 e 2017, a Sociedade teve ao seu serviço, respetivamente, 15 e 14 trabalhadores.

Os atuais membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do Grupo onde a Sociedade se insere.

18. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
Rendas e alugueres	70.335	69.704
Deslocações, estadas e representação	14.267	10.909
Água, energia e combustíveis	8.247	9.524
Comunicações	6.980	16.122
Formação de pessoal	4.380	5.109
Conservação e reparação	2.868	2.149
Publicações	2.028	1.786
Material de consumo corrente	1.456	4.164
Seguros	665	-
Transportes	158	58
Publicidade e edição de publicações	-	338
Serviços especializados:		
Informática	45.004	41.494
Consultores e Auditores	40.024	39.409
Honorários	30.458	43.345
Limpeza	4.356	4.014
Estudos e consultas	2.474	3.206
Informações	738	738
Tratamento de valores	123	123
Avaliadores externos	-	468
Outros fornecimentos de terceiros	25.531	21.871
Outros serviços de terceiros:		
BPN Serviços, ACE (Nota 22)	56.099	81.636
Condomínio	11.527	12.416
	<u>327.718</u>	<u>368.583</u>



IMOFUNDOS
Strategic Vision

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 2018 e 2017, a rubrica "Água, energia e combustíveis" inclui os montantes de 3.592 Euros e 3.725 Euros, respetivamente, referentes a despesas de combustível faturadas pela Parvalorem (Nota 22).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os honorários totais incorridos com o Revisor Oficial de Contas podem ser discriminados da seguinte forma:

	2018	2017
Revisão legal das contas anuais	8.040	8.040
Outros serviços de garantia de fiabilidade	24.500	24.000
	<u>32.540</u>	<u>32.040</u>

19. ATIVOS SOB GESTÃO

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os ativos sob gestão correspondiam ao valor líquido global dos seguintes fundos de Investimento Imobiliário, geridos pela Sociedade (Nota 24):

	2018	2017
Fundo Imonegócios	220.432.540	242.930.140
Fundo Imoreal	76.997.955	102.158.072
Fundo Imomarinhas	27.816.723	26.989.759
Fundo Real Estate	4.650.005	5.997.923
Fundo Mercapital	-	867.737
	<u>329.897.223</u>	<u>378.943.631</u>

Em 25 de maio de 2015, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção de liquidar o Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado a partir do dia 8 de setembro de 2015, pelo prazo máximo de 12 meses. Em 31 de agosto de 2016, foi solicitado à CMVM a prorrogação do prazo da liquidação do fundo, tendo sido aprovado pela CMVM a prorrogação do prazo de liquidação até 8 de setembro de 2017. Em 19 de outubro de 2017, a CMVM prorrogou o prazo de liquidação para 8 de setembro de 2018, data em que ocorreu a liquidação do Fundo.

20. 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).



IMOFUNDOS
Strategic Vision

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 2018 e 2017, este valor ascendia a 34.834 Euros e 28.588 Euros, respetivamente (Nota 9).

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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. 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.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 17), conforme se segue:

Outros passivos	31-12-2018	31-12-2017
SAMS (Nota 12)	99.059	94.625
Prémio de Antiguidade (Nota 12)	46.875	72.264
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 12)	864	864
	<u>146.798</u>	<u>167.753</u>

Custo do ano	31-12-2018	31-12-2017
SAMS (Nota 17)	4.434	7.429
Prémio de Antiguidade (Nota 17)	2.463	49.692
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 17)	-	40
	<u>6.897</u>	<u>57.161</u>

Para determinação das responsabilidades da Sociedade, com referência a 31 de dezembro de 2018, foram efetuados estudos atuariais por entidades especializadas.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os pressupostos demográficos e financeiros considerados na determinação das responsabilidades com benefícios de longo prazo foram os seguintes:

	2018	2017
Método atuarial	Project Unit Credit	Project Unit Credit
Tábua de mortalidade	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de invalidez	EKV80	EKV80
Rotação do serviço	0%	0%
Taxa de desconto	2,00%	2,00%

Nos estudos efetuados em 2018 e 2017, foi considerado que a idade normal de reforma ocorrerá aos 65 anos.

O número de empregados em 2018 e 2017 abrangido pelo ACTV é de 12 e 13, respetivamente.

A comparação entre os pressupostos atuariais e financeiros utilizados na determinação dos benefícios de longo prazo da Sociedade para os exercícios de 2018 e 2017 e os valores efetivamente verificados é apresentada no quadro seguinte:

	2018		2017	
	Pressupostos	Real	Pressupostos	Real
Taxa de crescimento dos salários	0%	0%	0%	0%
Taxa de crescimento das pensões	1,50%	0%	1,50%	0%



IMOFUNDOS
Strategic Vision

O movimento ocorrido nas responsabilidades com encargos com saúde, prémio de antiguidade e subsídio de morte nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2018 pode ser detalhado como segue:

	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade	Total
Responsabilidades em 31.12.2017	94.625	864	72.264	167.753
Custo dos serviços correntes	6.574	63	3.236	9.873
Custo dos juros	1.958	18	1.199	3.175
Ganhos atuariais	(4.098)	(81)	(1.973)	(6.152)
Pagamentos de benefícios	-	-	(27.851)	(27.851)
Responsabilidades em 31.12.2018	99.059	864	46.875	146.798

	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade	Total
Responsabilidades em 31.12.2016	87.196	823	46.506	134.525
Custo dos serviços correntes	6.530	65	3.335	9.930
Custo dos juros	1.809	17	724	2.550
(Ganhos)/perdas actuariais	(910)	(41)	45.632	44.681
Pagamentos de benefícios	-	-	(23.933)	(23.933)
Responsabilidades em 31.12.2017	94.625	864	72.264	167.753

Os ganhos atuariais verificados no exercício de 2018 no valor de 6.152 Euros resultam essencialmente da saída de um colaborador.

Os desvios atuariais com encargos com saúde, subsídio por morte e prémio de antiguidade ocorridos no exercício de 2017 podem ser explicados como segue:

	2017		
	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade
Alterações demográficas	7.430	40	1.825
Outros	(8.340)	(81)	43.807
	(910)	(41)	45.632



Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as análises de sensibilidade a uma variação dos principais pressupostos financeiros reportadas àquelas datas conduziria aos seguintes impactos nas responsabilidades:

	2018					
	Encargos com saúde		Subsídio por morte		Prémio de antiguidade	
	%	Valor	%	Valor	%	Valor
Alteração na taxa de desconto:						
Acréscimo de 0,25%	-6,59%	(6.531)	-2,30%	(20)	-2,17%	(1.015)
Redução de 0,25%	7,15%	7.079	2,39%	20	2,23%	1.047
Alteração da taxa de crescimento dos salários:						
Acréscimo de 0,25%	3,92%	3.888	2,43%	21	2,27%	1.066
Redução de 0,25%	-	-	-	-	-	-
Alteração da taxa de crescimento das pensões:						
Acréscimo de 0,25%	3,17%	3.139	-	-	-	-
Redução de 0,25%	-3,04%	(3.013)	-	-	-	-
	2017					
	Encargos com saúde		Subsídio por morte		Prémio de antiguidade	
	%	Valor	%	Valor	%	Valor
Alteração na taxa de desconto:						
Acréscimo de 0,25%	-6,94%	(6.570)	-2,59%	(22)	-2,33%	(1.684)
Redução de 0,25%	7,55%	7.146	2,58%	22	2,41%	1.742
Alteração da taxa de crescimento dos salários:						
Acréscimo de 0,25%	4,30%	4.070	2,63%	23	2,45%	1.770
Redução de 0,25%	-	-	-	-	-	-
Alteração da taxa de crescimento das pensões:						
Acréscimo de 0,25%	1,93%	1.828	-	-	-	-
Redução de 0,25%	-1,86%	(1.760)	-	-	-	-

21. RELATO POR SEGMENTOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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

22. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os saldos e transações com as entidades do Grupo, são as seguintes:

	31-12-2018	
	Saldos	Transacções
	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 12)	(Nota 18)
Parvalorem	(1.033)	(3.592)
BPN Serviços, ACE	(17.682)	(56.099)
	<u>(18.715)</u>	<u>(59.691)</u>

	31-12-2017		
	Saldos		Transacções
	Outros ativos	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 9)	(Nota 12)	(Nota 18)
Parups	654.244	-	-
Parvalorem		(1.500)	(3.725)
BPN Serviços, ACE	-	(6.545)	(81.636)
	<u>654.244</u>	<u>(8.045)</u>	<u>(85.361)</u>

23. 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.



24. GESTÃO DE CAPITAL

Relativamente à gestão de capital, a Sociedade está sujeita à supervisão pelo Banco de Portugal.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o detalhe dos fundos próprios da Sociedade apresenta-se de seguida:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capital	573.600	573.600
Reservas e resultados transitados	4.309.543	4.204.596
Outros ativos intangíveis	-	(1.025)
Fundos próprios de base	4.883.143	4.777.171
Fundos próprios complementares	-	-
Fundos próprios totais	4.883.143	4.777.171
Ativos	7.874.073	6.760.634
Rácio de solvabilidade	62,0%	70,7%

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
Valor líquido global dos fundos geridos (Nota 19)	329.897.223	378.943.631
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	15.979	25.789
Fundos próprios mínimos e fundos próprios suplementares:		
. 25% das despesas gerais fixas do ano anterior	251.646	230.348
. fundos suplementares	32.980	37.894
Requisitos de fundos próprios	284.636	268.242
Valor do capital próprio (Nota 13)	7.242.715	6.383.143



IMOFUNDOS
Strategic Vision

6. Anexos

6.1 ANEXO I - RELATÓRIO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

6.2 ANEXO II - RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

6.3 ANEXO III - RELATÓRIO DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO

6.4 ANEXO IV - CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS



IMOFUNDOS
Strategic Vision

30
1



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Relatório do cumprimento das orientações legais 2018

8
1

1. Objetivos da gestão

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

A maioria das unidades de participação dos fundos geridos por esta Sociedade encontra-se na carteira de entidades do denominado "Grupo Parvalorem". Assim, a atividade da Sociedade tem sido orientada no sentido de alienar ativos, mantendo-se também uma gestão ativa do património procurando 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 aumento das competências do quadro de pessoal através de um plano de formação atual.

2. Evolução do Prazo Médio de pagamentos (PMP)

- Prazo Médio de Pagamento:

PMP	2018	2017	Variação 18/17	
			Valor	%
Prazo (dias)	66,75	70,98	-4,24	-5,97%

Em 2018 podemos verificar uma redução do prazo médio de pagamento, sem se terem registados atrasos sobre a data convencionada para o pagamento das faturas.

- Fornecedores em dívida (Arrears):

Dívidas vencidas	Valor (€)	Dívidas vencidas de acordo com o artigo 1.º DL n.º 65-A/2011				
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias	
Aquisições de bens e serviços	59.929	0	0	0	0	
Total	59.929	0	0	0	0	

3. Recomendações do acionista

Durante o ano de 2018 foi mantida a política de redução de custos, tendo-se verificado uma redução de 11% dos gastos administrativos comparativamente com o ano de 2017.

4. Remunerações

- Mesa da Assembleia-Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2015-2017	Presidente	Dr. Armando José Fonseca Pinto	575	-
2015-2017	Secretária	Dra. Ana Paula Freitas Garrido	375	-
				-

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 seguinte remuneração anual bruta de 34.581 Euros.

- Conselho de Administração

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Sim/Não	OPRLO (2)		Nº de mandatos
			Forma (1)	Data		Entidade de Origem	Entidade Pagadora	
2015-2017	Presidente	FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	DUE	05/11/2015	Não	-	-	2
2015-2017	Vogal	BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	DUE	05/11/2015	Não	-	-	2

Legenda: (1) - Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

(2) - Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem prevista no nº8 do artigo 28º da EGP; indicar entidade pagadora (O-origem/D-destino)

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

Os Membros do Conselho de Administração desempenham as seguintes funções:

Membro do Órgão de Administração	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Parvalorem S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Banco Efisa, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	participadas SGPS, S	Vogal do Conselho de Administração	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Parups, S.A.	Vogal do Conselho de Administração	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	BPN Serviços ACE	Vogal do Conselho de Administração	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parparticipadas	Presidente do Conselho de Administração	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parvalorem S.A.	Vogal do Conselho de Administração	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Banco Efisa, S.A.	Vogal do Conselho de Administração	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parups, S.A.	Vogal do Conselho de Administração	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	BPN Serviços ACE	Vogal do Conselho de Administração	Público

- Órgão de Fiscalização/Conselho Fiscal

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2017 - 2019	Presidente	DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	DUE	23/04/2017	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

(1) Indicar AG/DUE/Despacho.

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruto (1)	Reduções (2)	Valor Final (3)=(1)-(2)
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	7.750	0	7.750
JOÃO DUARTE LOPES RIBEIRO	5.167	0	5.167
ANTÓNIO JOAQUIM ANDRADE GONÇALVES	5.167	0	5.167
			18.084

- SROC/ROC

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC / ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	nº de inscrição na OROC	nº de Registo na CVM	Forma (1)	Data	Data do contrato		
2015 - 2017	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	1210	231	DUE	05/11/2015	05/11/2015	10	10
2015 - 2017	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	572	231	DUE	05/11/2015	05/11/2015	10	10

Nota: deve ser identificado o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)
Legenda: (1) - indicar Resolução AG/DUE/Despacho (D)

Nome ROC	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços -2018 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais -2018 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3)=(1)-(2)	Identificação do serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3)=(1)-(2)
DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	32.540	0	32.540	-	-	-	-
Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	-	-	-	-	-	-	-

5.Estatuto do Gestor Público

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

6.Despesas não documentadas ou confidenciais

Não foram realizadas despesas não documentadas ou confidenciais no ano de 2018.

7.Distribuição das remunerações por Género

Ano 2018		
Género	Nº	Remunerações Pagas
Mulheres	11	369.856
Homens	8	342.285
Total	19	712.141

8. Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção

Em 2018, o relatório foi elaborado e encontra-se disponível no site da Sociedade em www.imofundos.pt.

9. Contratação pública

Não aplicável.

10. Sistema nacional de compras públicas

Não aplicável.

11. Gastos operacionais

PRC	2018	2017	2016	2018/2017	
				Δ Absol.	Var. %
(0) EBITDA	2.066.599	2.409.267	2.683.346	-342.668	-14%
(1) Gastos Administrativos	327.718	368.583	375.324	-40.865	-11%
(2) Gastos com o pessoal corrigidos dos encargos i), ii) e iii)	655.041	614.069	546.067	40.972	7%
(2.i) Indemnizações pagas por rescisão	23.290	0	0	23.290	100%
(2.ii) Valorizações Remuneratórias nos termos da LOE 2018	1.107	0	0	1.107	100%
(2.iii) Impacto da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 29 de dezembro	22.292	23.933	0	-1.641	-7%
(3) Gastos Operacionais ^{a)} = (1)+(2)	982.759	982.652	921.391	107	0%
(4) Volume de negócios (VN) ^{b)}	3.081.978	3.420.708	3.616.775	-338.730	-10%
(5) Peso dos Gastos/VN=(3)/(4)	32%	29%	25%	0	11%
(6) Conjunto dos gastos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, e os associados à frota automóvel (i+ii+iii)	8.484	7.103	5.330	1.381	19%
(i) Gastos com Deslocações/Alojamento (FSE)	0	221	0	-221	-100%
(ii) Gastos com Ajudas de custo (G c/pessoal)	710	301	38	409	136%
(iii) Gastos com as viaturas ^{c)}	7.774	6.581	5.292	1.193	18%
(7) Conjunto dos gastos com contratação de estudos, pareceres, projectos e consultoria	2.474	3.206	2.706	-732	-23%
(8) Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	18	14	14	4	29%
Nº de Órgãos Sociais (OS)	3	0	0	3	100%
Nº de Cargos de Direcção (CD)	1	1	1	0	0%
Nº de Trabalhadores (sem OS e sem CD)	14	13	13	1	8%
Nº Trabalhadores/Nº CD	1400%	1300%	1300%	1	8%
(9) Número de viaturas	1	0	0	1	100%

a) Para aferir o grau de cumprimento das medidas de redução de gastos operacionais (Gastos Administrativos (CMVMC+FSE)+ Gastos com Pessoal) não são considerados os gastos com as indemnizações por rescisão, com a aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 29 de dezembro, e com as valorizações remuneratórias nos termos do disposto na LOE 2018.

b) O volume de negócios é corrigido dos subsídios à exploração e das indemnizações compensatórias.

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

12. Auditorias do Tribunal de Contas

Não aplicável.

13. Informação a constar no site

Informação a constar no Site da Empresa	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data da actualização	
Estatutos	S	31/12/2018	
Caracterização da Empresa	S	31/12/2018	
Função de tutela e accionista	S	31/12/2018	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Modelo de Governo/Membros dos Órgãos Sociais	S	31/12/2018	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Identificação dos Órgãos Sociais	S	31/12/2018	
Estatuto Remuneratório Fixado	N.A.	31/12/2018	
Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	N.A.	31/12/2018	
Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	31/12/2018	
Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	31/12/2018	
Esforço Financeiro Público	N.A.	31/12/2018	
Ficha Síntese	N.A.	31/12/2018	
Informação Financeira histórica e actual	S	31/12/2018	Relatório e contas
Princípios de Bom governo	S	31/12/2018	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Regulamentos Internos e Externos a que a empresa está sujeita	S	31/12/2018	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Transacções relevantes com entidades relacionadas	S	31/12/2018	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Outras transacções	S	31/12/2018	Relatório e contas
Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios:		31/12/2018	Relatório do Governo Societário
Económico	S	31/12/2018	
Social	S	31/12/2018	
Ambiental	S	31/12/2018	
Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	31/12/2018	Relatório do Governo Societário
Código de Ética	S	31/12/2018	

14. Cumprimento das orientações legais

Cumprimento das Orientações Legais-2018	Cumprimento		Justificação / Referência ao ponto do Relatório
	S/N/N.A.	Quantificação / Identificação	
Objectivos de Gestão ^(a)			
Continuação da política de Redução de Custos	S	100%-Diminuição em 2018 dos custos com FSE em 11 %	
Metas a Atingir constantes no PAD 2018			
Princípios financeiros de Referência	S	100%-Diminuição em 2018 dos custos com FSE em 11 %	
Investimento	N.A.		
Gastos com o pessoal	S	Aumento dos custos com o pessoal pela reposição dos cortes salariais de acordo com LOE 2018	
Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	N.A.		
Evolução do PMP a Fomecedores	S	Redução em 6% do PMP para 67 dias em 2018	
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	S	Redução em 16% do valor em dívida em 31/12/2018, total de €59.929.	
Recomendações do Adonista na última aprovação de contas:			
Recomendação	N.A.		
Remunerações			
Não atribuição de prémios de gestão	S	Não foram pagos prémios	
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2018 (se aplicável)	N.A.		
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2018 (se aplicável)	N.A.		
EGP- Artigo 32.º e 33º do EGP			
Não Utilização de Cartões de Crédito	N.A.		
Não Reembolso de despesas de representação pessoal	N.A.		
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	N.A.		
Valor máximo de combustível e portagens afecto mensalmente às viaturas de serviço	N.A.		
Despesas não documentadas ou confidenciais- n.º 2 do artigo 16º do RJSP e artigo 11.º do EGP			
Proibição da realização de despesas não documentadas ou confidenciais	N.A.		
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014			
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S	Link www.imofundos.pt	
Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção	S	Link www.imofundos.pt	
Contratação Pública			
Aplicação das normas de Contratação Pública pela empresa	N.A.		
Aplicação das normas de Contratação Pública pelas participadas	N.A.		
Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.		
Auditorias do Tribunal de Contas ^(b)	N.A.		
Parque Automóvel			
Nº de viaturas	S	Uma viatura em renting	
Gastos operacionais das Empresas Públicas	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.



IMOFUNDOS

Strategic Vision

Relatório do Governo Societário-2018

IMOFUNDOS S.G.F.I.I., S.A.

Versão aprovada em reunião do Conselho de Administração de 24 de maio de 2019

1

Índice

I. SÍNTESE (SUMÁRIO EXECUTIVO)	3
II. MISSÃO, OBJETIVOS E POLÍTICAS	3
III. ESTRUTURA DE CAPITAL	4
IV. PARTICIPAÇÕES SOCIAIS E OBRIGAÇÕES DETIDAS	4
V. ÓRGÃOS SOCIAIS E COMISSÕES	4
A. MODELO DE GOVERNO	4
B. ASSEMBLEIA GERAL	4
C. ADMINISTRAÇÃO E SUPERVISÃO	5
D. FISCALIZAÇÃO	6
E. REVISOR OFICIAL DE CONTAS (ROC)	6
F. CONSELHO CONSULTIVO (CASO APLICÁVEL)	7
G. AUDITOR EXTERNO (CASO APLICÁVEL)	7
VI. ORGANIZAÇÃO INTERNA	7
A. ESTATUTOS E COMUNICAÇÕES	7
B. CONTROLO INTERNO E GESTÃO DE RISCOS	7
C. REGULAMENTOS E CÓDIGOS	10
D. DEVERES ESPECIAIS DE INFORMAÇÃO	10
E. SÍTIO DA INTERNET	10
F. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO OU DE INTERESSE GERAL	10
VII. REMUNERAÇÕES	11
A. COMPETÊNCIA PARA A DETERMINAÇÃO	11
B. COMISSÃO DE FIXAÇÃO DE REMUNERAÇÕES	11
C. ESTRUTURA DAS REMUNERAÇÕES	11
D. DIVULGAÇÃO DAS REMUNERAÇÕES	11
VIII. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E OUTRAS	12
IX. ANÁLISE DE SUSTENTABILIDADE DA ENTIDADE NOS DOMÍNIOS ECONÓMICO, SOCIAL E AMBIENTAL	12
X. AVALIAÇÃO DO GOVERNO SOCIETÁRIO	13
XI. ANEXOS DO RGS	14

I. SÍNTESE

A Imofundos, S.G.F.I.I., S.A. adiante designada por Sociedade, seguindo as recomendações sobre o bom governo definidas no artigo 54º do DL nº133/2013, de 3 de outubro, apresenta o seguinte Relatório sobre o Governo da Sociedade.

Neste relatório são apresentadas as orientações de gestão da Sociedade assim como toda a informação sobre os órgãos societários e entidades relacionadas.

No que diz respeito ao governo da Sociedade é de referir a revisão efetuada aos procedimentos internos da Sociedade no sentido de melhorar a qualidade do sistema de controlo interno existente, bem como do aperfeiçoamento do sistema informático utilizado.

Considera-se que a Imofundos –Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. cumpriu, em 2018, as Boas Práticas de Governo Societário.

II. MISSÃO, OBJECTIVOS E POLÍTICAS

1. Missão

A Sociedade tem-se orientado pelos seguintes princípios: melhoria da qualidade do serviço prestado aos seus clientes, cumprimento das recomendações de redução de custos de funcionamento e melhoria dos procedimentos de controlo e de monitorização de riscos.

2. Objectivos e Políticas

A Imofundos tem por objeto social a "gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos 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 é 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.

3. Fatores Críticos

Os fatores críticos de sucesso que influenciam os resultados da Sociedade, são aqueles que estão relacionados com a gestão do património imobiliário que pertencem aos fundos de investimento imobiliário que a Sociedade tem sob gestão.

4. Plano de Atividades de acordo com as orientações do acionista

A Sociedade elabora anualmente um plano de atividades e orçamento (PAO), sendo a sua execução acompanhada pelo Conselho de Administração com base em informação de gestão produzida internamente, sendo, mensalmente, reportada a sua evolução na plataforma SIRIEF.

III. ESTRUTURA DE CAPITAL

A Sociedade foi constituída em 7 de abril de 1999, tem sede social na Avenida da Liberdade nº245, 7ºA, Lisboa, possuindo atualmente um capital social de 573 600 Euros, totalmente subscrito e realizado. Tem como seu único acionista a Parparticipadas, SGPS, S.A..

Em novembro de 2008, o Estado Português procedeu à nacionalização do Grupo BPN. 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.

Relativamente às funções do acionista, podemos ter em consideração o regime aplicável decorrente, entre outros, dos artigos 3º, 5º, 25º e 37º nº 3 do D.L. nº 133/2013, de 3 de Outubro.

O acionista único é a Parparticipadas, SGPS, S.A., não existem acordos parassociais.

IV. PARTICIPAÇÕES SOCIAIS E OBRIGAÇÕES DETIDAS

A Sociedade tem a seguinte participação social:

2018		
Entidade	Custo de Aquisição (€)	%
BPN Serviços ACE	300	0,40%

Durante o ano de 2018 não foram efetuadas aquisições ou alienações de ações de outras entidades.

Nenhum membro dos órgãos sociais detinha ações da empresa em 31 de dezembro de 2018 nem transacionou ações da empresa em 2018.

Não existem relações significativas de natureza comercial entre os titulares de participações e a Sociedade.

Para o detalhe das transações entre partes relacionadas ver ponto VIII-Transações com partes relacionadas.

V. ORGÃOS SOCIAIS E COMISSÕES

A. Modelo de Governo

O modelo de governo implementado em 2018, prevê a existência de um Conselho de Administração, que tem a função de administração executiva da Sociedade e a existência de um Conselho Fiscal, que assegura as funções de fiscalização.

B. Assembleia Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação	
			Forma ⁽¹⁾	Data
2015-2017	Presidente	ARMANDO JOSÉ FONSECA PINTO	DUE	05/11/2015
2015-2017	Secretária	ANA PAULA FREITAS GARRIDO	DUE	05/11/2015

C. Administração e Supervisão

O Conselho de Administração atualmente em funções foi designado por Deliberação Unânime do Acionista Único, o Estado Português, em agosto de 2012, para o universo das entidades "PARs", sociedades criadas para receber os ativos do BPN – Banco Português de Negócios, S.A., e que inclui a Parvalorem, S.A., Parparticipadas, S.G.P.S., S.A. e a Parups, S.A., tendo sido reproduzida essa administração nas várias empresas desse universo de entidades relacionadas, incluindo a Imofundos SA., a qual é detida pela Parparticipadas, S.G.P.S., S.A..

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Remuneração	
			Forma ⁽¹⁾	Data	Entidade Pagadora	O/D ⁽²⁾
2015-2017	Presidente	FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	DUE	05/11/2015	Parvalorem	D
2015-2017	Vogal	BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	DUE	05/11/2015	Parparticipadas	D

Legenda: (1) - Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)
(2) - (O-origem/D-destino)

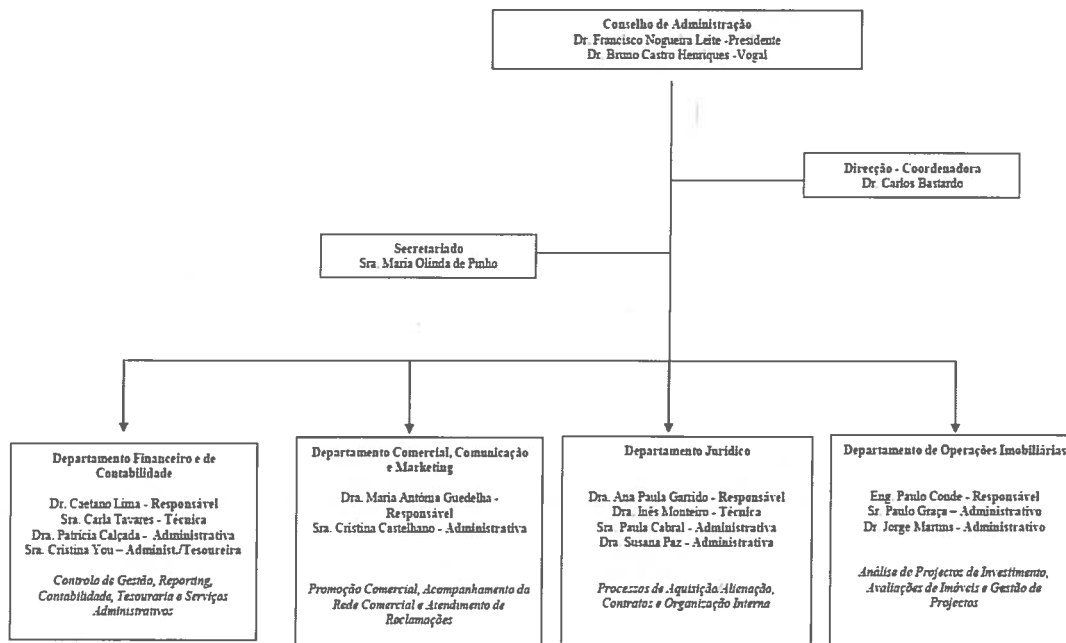
Os Membros do Conselho de Administração têm funções executivas, tendo desempenhado estas funções desde 2012 e são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere.

Os elementos curriculares de cada um dos Membros do Conselho de Administração estão no nº5 do capítulo XI-Anexos do RGS.

As declarações de cada um dos Membros do Conselho de Administração (art. 52º do RJSPE) estão no nº3 do capítulo XI-Anexos do RGS.

Não existem incompatibilidades entre o exercício dos cargos de administração na sociedade e os demais cargos desempenhados pelos membros do Conselho de Administração, decorrentes da integração em empresas do Setor Empresarial do Estado ou de quaisquer outras normas. Os membros do Conselho de Administração cumprem todas as disposições legais relativas à comunicação dos cargos exercidos em acumulação.

O organigrama da Sociedade é o seguinte:



Ao Conselho de Administração incumbe a definição estratégica de desenvolvimento da atividade da sociedade gestora, a implementação da sua organização e a estruturação dos respetivos meios humanos, técnicos e financeiros que, em cada momento, se revelem adequados. O Conselho de Administração superintende e orienta as atividades prosseguidas pelas Áreas Financeira, Comercial, Operações Imobiliárias e Jurídica, sendo um órgão de 1º nível da Estrutura. É composto pelo Presidente do Conselho de Administração – Sr. Dr. Francisco Nogueira Leite e pelo Vogal Sr. Dr. Bruno de Castro Henriques.

O número de reuniões do Conselho de Administração durante o exercício de 2018 foi de 30 reuniões.

Os cargos exercidos em simultâneo em outras entidades estão identificados no Anexo 5. Elementos curriculares do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração é avaliado pelo acionista de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o Decreto-lei nº 133/2013, de 3 de Outubro.

D. Fiscalização

A Fiscalização da atividade da Sociedade é realizada pelo Conselho Fiscal.

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação	
			Forma ⁽¹⁾	Data ⁽²⁾
2017 - 2019	Presidente	DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	DUE	23/04/2017
2017 - 2019	Vogal	JOÃO DUARTE LOPES RIBEIRO	DUE	23/04/2017
2017 - 2019	Vogal	ANTÓNIO JOAQUIM ANDRADE GONÇALVES	DUE	23/04/2017

(1) - indicar AG/DUE/Despacho; (2) início de funções em 22/01/2018

Os elementos curriculares de cada um dos Membros do Conselho Fiscal estão no nº6 do capítulo XI-Anexos do RGS.

O número de reuniões do Conselho Fiscal durante o exercício de 2018 foi de 4 reuniões, nomeadamente:

Nº de Reuniões	Local da realização	Intervenientes na reunião	Ausências dos membros do Órgão de Fiscalização
4	Sede	Presidente e Vogais	Não se verificaram ausências

Os cargos exercidos em simultâneo em outras entidades estão identificados no Anexo 6. Elementos curriculares do Conselho Fiscal.

E. Revisor Oficial de Contas (ROC)

Apesar da Sociedade ser uma entidade detida pelo Estado, não é considerada como entidade de interesse público, ao abrigo do Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria (art. 3º, Lei 148/2015), nesse sentido não é aplicável a obrigatoriedade de rotação da SROC/ROC da Sociedade:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC / ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na entidade
		Nome	nº de inscrição na OROC	nº de Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Contratada		
2015 - 2017	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	1210	231	AG / D	03/08/2012	16/09/2015	10	10
2015 - 2017	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	572	231	AG / D	03/08/2012	16/09/2015	10	10

Nota: deve ser identificado o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)
Legenda: (1) - indicar Resolução AG/DUE/Despacho (D)

Nome ROC	Remuneração Anual 2018 (€)
	Bruta
DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	32.540
Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	0
	32.540

F. Conselho Consultivo

Não é aplicável

G. Auditor Externo

Não é aplicável

VI. ORGANIZAÇÃO INTERNA

A. Estatutos e Comunicações

A Sociedade tem estatutos aprovados, estando os mesmos de acordo com o Decreto-lei nº 133/2013, de 3 de Outubro.

Está implementado na Sociedade o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas que estabelece a política da Sociedade em relação ao combate à fraude e a identificação dos procedimentos existentes sobre este tema

B. Controlo Interno e Gestão de Riscos

A Imofundos SGFII SA é uma sociedade com uma estrutura organizativa integrada, que assegura um adequado nível de funcionamento e define responsabilidades e hierarquias, sendo composta por Direções funcionais na dependência direta do Conselho de Administração, nomeadamente:

- a) A estrutura organizativa da Sociedade;
- b) Um conjunto de normas e procedimentos que estabeleçam os objetivos, procedimentos e meios para garantir um sistema de controlo interno eficaz.

A Direção e Departamentos funcionais que atuam na dependência do Conselho de Administração são:

A Direção Coordenadora que é responsável pela supervisão do trabalho efetuado pelos departamentos existentes tendo como responsável, o Sr. Dr. Carlos Bastardo.

Os departamentos funcionais têm os seguintes responsáveis:

- i) Departamento Financeiro e de Contabilidade - Dr. Caetano Lima;
- ii) Departamento Comercial, Comunicação e Marketing - Dra. Maria Antónia Guedelha;
- iii) Departamento Jurídico - Dra. Ana Paula Garrido;
- iv) Departamento de Operações Imobiliárias - Eng.º Paulo Conde.

Para cumprimento da legislação em vigor a sociedade elabora anualmente um relatório sobre o Sistema de Controlo Interno que é entregue ao Banco de Portugal e à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de acordo com o que está expresso no artigo 25.º do Aviso nº 5/2008, de 25 de Junho, do Banco de Portugal e Regulamento 3/2008 da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, onde se evidencia o cumprimento da legislação e regulamentação vigente, as deficiências que a Sociedade ainda apresenta e as medidas que está a desenvolver com vista à sua resolução. Inclui ainda informação relativa ao branqueamento de capitais e às reclamações de clientes.

Nesse sentido a Sociedade dispõe de um sistema de controlo interno que contempla as funções de Auditoria Interna e Gestão de Riscos.

Atendendo à dimensão e número de colaboradores, a sociedade não dispõe de serviços próprios de auditoria interna, recorrendo às funções da Direção de Auditoria Interna (DAI) da Parvalorem, que é um órgão diretamente dependente do Conselho de Administração dessa sociedade, situando-se no 1.º nível da estrutura hierárquica, e tendo como responsável o Dr. António Marques.

Os riscos são geridos pelos órgãos da estrutura da Sociedade para o cumprimento do nº 4 do artigo 305º-B do CVM, nomeadamente:

Risco de Crédito – Departamento Financeiro e de Contabilidade

Risco de Mercado – Conselho de Administração

Risco de Taxa de Juro – Departamento Financeiro e de Contabilidade

Risco de Liquidez – Departamento Financeiro e de Contabilidade

Risco Taxa de Câmbio – Departamento Financeiro e de Contabilidade

Risco Operacional – Direção de Auditoria Interna

Risco dos Sistemas de Informação – Direção de Tecnologias de Informação e Logística (DTIL) da Parvalorem, S.A.

Risco de Estratégia – Conselho de Administração

Risco de Reputação – Conselho de Administração

Apresentamos uma breve descrição dos controlos existentes, por forma a garantir a eficácia do sistema de gestão de riscos:

Risco de Crédito - O risco de crédito face ao objeto da Sociedade é bastante reduzido, limitando-se no que respeita à Imofundos, ao risco de crédito das suas aplicações financeiras, geralmente depósitos a prazo.

Relativamente aos fundos administrados, para além do risco de crédito das aplicações financeiras, o mesmo existe face à boa cobrança das rendas. Para o efeito, em todos os contratos de arrendamento é analisada a situação financeira e de solvabilidade dos inquilinos recorrendo a relatórios de crédito de firmas da especialidade e quando as circunstâncias assim o aconselham, são exigidas garantias bancárias ou de terceiros, por forma a assegurar o bom pagamento das mesmas.

Para além dos riscos acima referenciados, o atual Conselho de Administração considera que existe um risco de contraparte, muito elevado e de grande significado, em alguns contratos promessa de compra e venda, anteriormente celebrados em representação dos fundos imobiliários por si administrados, nos quais foram efetuados adiantamentos sem qualquer garantia. Atualmente, em todos os contratos de promessa de compra e venda, nos quais os fundos venham a efetuar adiantamentos, será analisada a situação financeira e de solvabilidade da contraparte recorrendo a relatórios de crédito de firmas da especialidade e quando as circunstâncias assim o aconselham, serão exigidas garantias bancárias ou de terceiros, de forma a minorar o risco de crédito de tais adiantamentos.

Risco de Mercado - Dadas as características específicas do mercado imobiliário e a reduzida informação disponível, o risco de mercado é sem dúvida o mais relevante na atividade de gestão de FII. Atendendo a este facto, todas as operações são analisadas e objeto de deliberação pelo Conselho de Administração, o qual sempre que necessário se apoia em opiniões e pareceres de consultores jurídicos e consultores Imobiliários, a selecionar casuisticamente.

Risco de Taxa de Juro – O risco de taxa de juro é extremamente reduzido face à atividade desenvolvida pela sociedade, limitando-se no que respeita à Imofundos, ao risco de taxa de juro das suas aplicações financeiras, nomeadamente depósitos a prazo.

Relativamente aos fundos sob gestão, para além do risco de taxa de juro das aplicações financeiras, na sua esmagadora maioria depósitos a prazo com duração inferior a seis meses, pode considerar-se que existe um risco derivado do risco de taxa de juro, pelo seu reflexo nos valores de mercado dos arrendamentos de imóveis. De forma a atenuar este efeito, para além da própria diversificação do seu portfólio, a Imofundos procura celebrar contratos com arrendamento de prazos superiores a cinco anos, garantindo deste modo, alguma estabilidade nos valores de arrendamento.

Risco de Liquidez – A liquidez da sociedade e dos FII é controlada diariamente. Relativamente à Imofundos, o risco de liquidez é praticamente nulo, dado o seu objecto e as imposições legais em matéria de requisitos mínimos de fundos próprios, existindo permanentes excedentes de liquidez.

Risco Taxa de Câmbio – O risco de liquidação de operações cambiais é praticamente nulo, atendendo ao objeto social da sociedade e à natureza das operações efetuadas.

Risco Operacional – A função de gestão do risco operacional da Imofundos é da responsabilidade da Direção de Auditoria Interna (DAI), que é um órgão diretamente dependente do Conselho de Administração da Parvalorem, S.A., situando-se no 1.º nível da estrutura hierárquica, e tendo como responsável o Dr. António Marques.

Está implementado um Sistema de Gestão de Risco Operacional, por forma a estabelecer um conjunto integrado de processos de carácter permanente que assegurem uma compreensão apropriada da natureza e da magnitude dos riscos subjacentes à atividade desenvolvida, possibilitando, assim, uma implementação adequada da estratégia e o cumprimento dos objetivos da instituição.

O Conselho de Administração também participa ativamente na atividade operacional da Sociedade, o que lhe permite efetuar um acompanhamento sistemático dos riscos operacionais e desta forma avaliar o bom cumprimento dos procedimentos internos da Sociedade.

Risco dos Sistemas de Informação – A coordenação da função de gestão do Risco de Sistemas de Informação é assegurada pela Direção de Tecnologias de Informação e Logística (DTIL) da Parvalorem, cujo Responsável é o Dr. Carlos Neto Venda. A DTIL é um Órgão diretamente dependente do Conselho de Administração da Parvalorem, situando-se assim no 1.º nível da estrutura da Parvalorem.

O controlo das aplicações, dos dados e dos correspondentes outputs, dada a sua importância na atividade da empresa são permanentemente analisados e verificados quanto à sua atualização e fiabilidade. São efetuadas conciliações entre as fontes internas de informação de gestão e contabilidade, e as externas, como por exemplo, informações recolhidas junto do Banco Depositário sobre saldos de contas de disponibilidades, títulos e informações sobre os participantes.

A seleção, atualização e manutenção dos equipamentos informáticos ao serviço da Imofundos é efetuada com a colaboração dos técnicos da Área Informática da Direção de Tecnologias de Informação e Logística da Parvalorem.

São efetuadas regularmente cópias de segurança dos dados. Por outro lado, o acesso à informação é controlado por password individual, o que permite também selecionar o nível de acesso de cada colaborador.

Os servidores afetos à rede informática da sociedade encontram-se devidamente acondicionados, em instalações concebidas para o efeito, encontrando-se devidamente protegidos contra os riscos de acesso por parte de pessoas não autorizadas, sendo também controladas as condições ambientais a que os equipamentos estão sujeitos.

Risco de Estratégia – Compete ao Conselho de Administração a definição da estratégia a ser seguida na atividade da empresa. A sua atividade é regulada pelos Normativos e Procedimentos que constam do documento Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos que disciplinam inequivocamente a segregação das funções de autorização, execução, registo e controlo.

Atualmente a estratégia de atuação da Imofundos, tal como anteriormente referido, está fortemente condicionada pelas orientações que vierem a ser emanadas pelo atual acionista.

Risco de Reputação – O documento Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos elaborado de acordo com a legislação em vigor nesta matéria, que é do conhecimento de todos os colaboradores, e que visa assegurar que qualquer procedimento inadequado ou proibido de um colaborador, não põe em causa a reputação da instituição.

Para além disso os Procedimentos instituídos, visam assegurar que todas as tarefas necessárias para garantir um adequado sistema de controlo interno são executadas, o que também permite mitigar este risco. São ainda monitorizados quaisquer tipos de situações independentemente da sua origem, que possam pôr em causa a reputação e o bom-nome da instituição perante clientes, concorrentes, autoridades de supervisão e o público em geral.

Relativamente ao processo de divulgação de informação financeira está implementado um procedimento específico que identifica as tarefas a realizar, o risco associado, o responsável de execução e o responsável de controlo.

C. Regulamentos e Códigos

A atividade da Sociedade está sujeita a todas as normas legais relativas às sociedades anónimas, designadamente ao Código das Sociedades Comerciais, e às decorrentes dos Estatutos da Sociedade. À Sociedade aplica-se a legislação europeia e nacional relativa à sua atividade, salientando-se no direito interno, o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92 de 31 de dezembro, na sua atual redação, o Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei nº 486/99 de 13 de novembro, na sua atual redação e todas as disposições regulamentares emitidas pelo Banco de Portugal e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. No âmbito da sua atividade, é de realçar ainda a Lei 16/2015, de 24 de fevereiro que institui o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

A sociedade dispõe do documento Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos, elaborado nos termos regulamentares, com o qual se estabelece:

- A estrutura organizativa da Sociedade;
- Um conjunto de normas e procedimentos que estabelecem os objetivos, procedimentos e meios para garantir um sistema de controlo interno eficaz;
- Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas;
- Metodologia de Gestão de Risco;
- Código Deontológico da APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios.

O documento Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos é do conhecimento de todos os colaboradores. Este documento Interno pretende garantir como princípio geral que todos os colaboradores, no exercício das suas funções, observam os mais elevados padrões de integridade e de honestidade, atuando sempre de uma forma competente, diligente e profissional, cumprindo com todas as disposições legais e regulamentares inerentes às atividades de intermediação financeira, com todas as normas éticas e deontológicas de conduta, previstas na lei, bem como com o Código Deontológico da Associação Portuguesa de Fundos de Investimentos, Pensões e Patrimónios (APFIPP).

Existe também na Sociedade o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas que estabelece a política da Sociedade em relação ao combate à fraude e identifica os procedimentos existentes sobre este tema.

D. Deveres especiais de informação

A Sociedade divulga a sua informação financeira e legal no site do Banco de Portugal em www.bportugal.pt

A informação relativa a planos de actividades e orçamentos é carregada na plataforma SIRIEF.

E. Sítio da Internet

A Sociedade tem no seu site em www.imofundos.pt toda a informação institucional, bem como, a identificação dos órgãos sociais e os documentos de prestação de contas anuais.

F. Prestação de Serviço Público ou de Interesse Geral

Não aplicável

VII. REMUNERAÇÕES

A. Competência para a Determinação

A Sociedade não dispõe de uma Política de Remunerações nem para os seus órgãos sociais nem para os seus colaboradores. Os colaboradores da sociedade dispõem de contratos individuais de trabalho enquadrados no Acordo Coletivo de Trabalho Vertical dos Bancários.

B. Comissão de Fixação de Remunerações

Nos Estatutos da Sociedade está previsto a possibilidade da existência de uma Comissão de Remunerações, conforme previsto no artigo nº 399 do Código das Sociedades Comerciais, no entanto a mesma nunca foi nomeada.

A Sociedade está também isenta da obrigatoriedade da existência deste órgão relativamente aos critérios previstos no nº1 do artigo 7º do Aviso do Banco de Portugal nº10/2011.

C. Estrutura das Remunerações

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

O Conselho Fiscal tem a seguinte remuneração:

Nome	Estatuto Remuneratório Mensal Fixo (€)
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	750
JOÃO DUARTE LOPES RIBEIRO	500
ANTÓNIO JOAQUIM ANDRADE GONÇALVES	500

D. Divulgação das Remunerações

As informações sobre as remunerações do Conselho de Administração constam do ponto V. Órgãos Sociais e Comissões.

O Conselho Fiscal teve a seguinte remuneração durante o ano de 2018:

Nome	Remuneração Anual 2018 (€)
	Bruta
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	7.750
JOÃO DUARTE LOPES RIBEIRO	5.167
ANTÓNIO JOAQUIM ANDRADE GONÇALVES	5.167
	18.084

VIII. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E OUTRAS

São consideradas entidades relacionadas, todas as empresas controladas pela Parparticipadas, SGPS, S.A..

Em 31 de dezembro de 2018, as demonstrações financeiras incluem os seguintes saldos e transações (em euros) com as entidades relacionadas:

	31-12-2018	
	Saldos	Transacções
	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 12)	(Nota 18)
Parvalorem	(1.033)	(3.592)
BPN Serviços, ACE	(17.682)	(56.099)
	<u>(18.715)</u>	<u>(59.691)</u>

IX. ANÁLISE DE SUSTENTABILIDADE DA EMPRESA NOS DOMÍNIOS ECONÓMICOS, SOCIAL E AMBIENTAL

A sustentabilidade tem sido uma preocupação do Conselho de Administração, já que reflete a responsabilidade da sociedade para com os seus clientes, fornecedores colaboradores e para com a sociedade.

Nesse sentido as principais medidas adotadas têm como objetivo a melhoria do serviço aos clientes através do aperfeiçoamento da organização interna pela atualização de normativos internos e de tecnologia e pelo reforço das competências do quadro de pessoal.

Ao nível do pessoal, salienta-se que a totalidade dos colaboradores está abrangida por Instrumentos de Regulamentação de Trabalho, que estabelecem regras e procedimentos em matéria de relações laborais, como complemento da legislação geral em vigor.

Abaixo registamos alguns indicadores que ilustram aspetos essenciais relativos aos Recursos Humanos no triénio de 2016-2018.

ALGUNS INDICADORES DE CAPITAL HUMANO

RUBRICA	2016	2017	2018
Total de efetivos	14	14	15
Taxa de crescimento efetivo	0,0%	0,0%	7,1%
Efetivo médio	14	14	15
Regime de contrato			
Com contrato a termo certo	0	0	0
Com contrato sem termo (efetivo)	13	13	12
Outros	1	1	3
Nível de Habilitações literárias			
Ensino Superior	9	9	10
Ensino Secundário	5	5	5
Outros	0	0	0
Estrutura Etária dos colaboradores			
> 55 anos	1	1	2
de 50 a 54 anos	2	2	2
de 45 a 49 anos	4	4	5
de 40 a 44 anos	4	5	5
de 35 a 39 anos	3	2	1

de 30 a 34 anos	0	0	0
de 25 a 29 anos	0	0	0
de 18 a 24 anos	0	0	0
Distribuição por sexos			
Masculino	4	4	5
Feminino	10	10	10
Participantes nas ações de formação	25	14	14
Hs dispendidas em ações de formação	292	190	218
Nº de ações de formação	10	9	7
Custos com ações de formação	4.081 €	5.109 €	4.380 €
Distribuição por Atividade			
Área Comercial	2	2	2
Serviços centrais	12	12	13
Distribuição por Função			
Quadros superiores	1	1	1
Outros	13	13	14

Face aos indicadores apresentados, podemos destacar o seguinte:

- Saída de um colaborador em 2018 e entrada de dois novos colaboradores em regime de cedência temporária.
- Cerca de 66% dos colaboradores tem formação académica de nível superior e 40% da população ativa interna tem menos de 45 anos, aspetos que refletem o potencial humano existente ao nível da sua formação de base e nível etário.
- Por outro lado, a distribuição por género, é repartido por 33% do género masculino e 67% do género feminino.

As remunerações pagas por Género, incluindo os órgãos sociais são as seguintes:

Ano 2018		
Género	Nº	Remunerações Pagas
Mulheres	11	369.856
Homens	8	342.285
Total	19	712.141

Relativamente à avaliação de desempenho a mesma é efetuada anualmente, de acordo com o que está definido na Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos.

X. AVALIAÇÃO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

Toda a atividade da Sociedade é baseada no cumprimento rigoroso de todo o normativo legal, ético, deontológico e de boas práticas. A Sociedade adota ainda um comportamento eticamente irrepreensível na aplicação de normas de natureza fiscal, de prevenção do branqueamento de capitais, de concorrência, de proteção do consumidor, de natureza ambiental e de índole laboral.

XI. ANEXOS DO RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

1. Ata ou extrato da ata da reunião do órgão de administração em que haja sido deliberada a aprovação do RGS 2018.
2. Relatório do órgão de fiscalização a que se refere o nº 2 do artigo 54º do RJSPE.
3. Declarações a que se refere o artigo 52º do RJSPE.
4. Ata da reunião da Assembleia Geral, Deliberação Unânime por Escrito ou Despacho que contemple a aprovação por parte dos titulares da função acionista dos documentos de prestação de contas (aí se incluindo o Relatório e Contas e o RGS) relativos ao exercício de 2017.
5. Elementos curriculares do Conselho de Administração.
6. Elementos curriculares do Conselho Fiscal.

IMOFUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
(Livro de Atas do Conselho de Administração)
Av. da Liberdade, n.º 245, 7º A, 1250-143 LISBOA
CAE: 66300
Matrícula n.º 504.801.856 na C.R.C. do Porto

NIF: 504.801.856
CAP. SOCIAL: Euros 573.600,00

ATAS

45

Ata Número Oitocentos e Oito

No dia 24 de Maio de dois mil e dezanove, pelas dez horas, reuniu na Avenida Fontes Pereira de Melo, número cinquenta e um, quinto piso, freguesia das Avenidas Novas, concelho de Lisboa, o Conselho de Administração da IMOFUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., pessoa coletiva número 504.801.856, com o capital social de € 573.600,00 (quinhentos e setenta e três mil e seiscentos euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob mesmo supra referido número 504.801.856, estando presentes os seguintes membros: Dr. Francisco Nogueira Leite, na qualidade de Presidente, e Dr. Bruno de Castro Henriques, na qualidade de Vogal. A Ordem de Trabalhos era a seguinte: _____

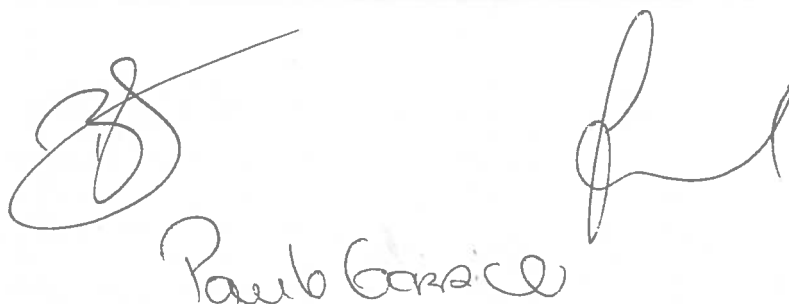
1. Assinatura de expediente; _____
2. Aprovação da minuta da ata anterior; _____
3. Assuntos da área jurídica; _____
4. Propostas de arrendamento & aquisição de imóveis; _____
5. Propostas DOI; _____
6. Aprovação do relatório e contas da Imofundos e do relatório do governo societário; ____

ATAS

47

____Ponto Seis: Aprovação do relatório e contas da Imofundos e do Relatório do Governo Societário (2018); _____

No ponto seis da ordem de trabalhos, foi deliberado por unanimidade aprovar o relatório e contas da sociedade gestora relativo ao ano económico de dois mil e dezoito bem como o relatório de governo societário relativo ao mesmo período. Mais foi deliberado por unanimidade, propor à Assembleia Geral a seguinte aplicação dos resultados líquidos do exercício de dois mil e dezoito: os resultados líquidos alcançaram o montante de Euros: 2.359.571,96 (dois milhões, trezentos e cinquenta e nove mil quinhentos e setenta e um euros e noventa e seis cêntimos) os quais se propõem a distribuição em forma de dividendos no montante de € 2.000.000,00 (dois milhões de euros), e o restante no valor de € 359.571,96 (trezentos e cinquenta e nove mil quinhentos e setenta e um euros e noventa e seis cêntimos) para resultados transitados. _____



Paulo Branco

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Aos Acionistas da

Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a atividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas individuais da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. ("Sociedade"), relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade.

Acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada, a evolução da atividade da Sociedade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Sociedade as informações e os esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 7.874.073 euros e um total de capital próprio de 7.242.715 euros, incluindo um resultado líquido de 2.359.572 euros), as demonstrações dos resultados e do outro rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data e as correspondentes notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Adicionalmente, procedemos à análise do Relatório de Gestão do exercício de 2018 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída.

Apreciámos o conteúdo da Certificação Legal das Contas , que não inclui reservas nem ênfases, emitida em 14 de Junho de 2019 pelo Revisor Oficial de Contas Deloitte & Associados, SROC, S.A., à qual damos a nossa concordância e que damos aqui por integralmente reproduzida.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Analisámos igualmente o Relatório do Governo Societário relativo ao ano de 2018, constatando-se que o mesmo inclui a informação completa sobre as matérias reguladas no Capítulo II – Secção do Decreto-Lei 133/2013, de 3 de outubro, dando cumprimento ao estabelecido no artigo 54º do mesmo diploma.

Face ao exposto, somos da opinião que, as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação de resultados nele expressa, bem como o Relatório de Governo Societário, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Acionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Sociedade o nosso apreço pela colaboração prestada.

Lisboa, 27 de Junho de 2019

O Conselho Fiscal



David António Teixeira de Avelar
Presidente



António Joaquim Andrade Gonçalves
Vogal do Conselho Fiscal



João Duarte Lopes Ribeiro
Vogal do Conselho Fiscal

Declaração de Independência (artigo 52º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro)

Presidente do Conselho de Administração

Eu, FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração da IMOFUNDOS S.G.F.I.L., S.A., declaro, para efeitos do disposto no artigo 51º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro e demais normativos relevantes, que não detenho quaisquer participações patrimoniais na sociedade, nem mantenho relações suscetíveis de gerar conflitos de interesse com fornecedores, clientes, instituições financeiras ou quaisquer outros parceiros de negócio.

Lisboa, 24 de maio de 2019

Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite

Declaração de Independência (artigo 52º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro)

Vogal do Conselho de Administração

Eu, BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES, na qualidade de vogal do Conselho de Administração da IMOFUNDOS S.G.F.I.L., S.A., declaro, para efeitos do disposto no artigo 52º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro e demais normativos relevantes, que não detenho quaisquer participações patrimoniais na sociedade, nem mantenho relações suscetíveis de gerar conflitos de interesse com fornecedores, clientes, instituições financeiras ou quaisquer outros parceiros de negócio.

Lisboa, 24 de maio de 2019



ATAS

26

DELIBERAÇÃO SOCIAL UNÂNIME POR ESCRITO

Aos vinte e seis dias do mês de junho de dois mil e dezoito, pelas dez horas, de acordo com a vontade expressa pela "PARPARTICIPADAS, SGPS, S.A.", na qualidade de acionista única da "IMOFUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A." (sociedade anónima com sede na Avenida da Liberdade, n.º 245, 7º piso-A, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o número único de matrícula e pessoa coletiva 504 801 856, com o capital social integralmente realizado de quinhentos e setenta e três mil e seiscentos euros), devidamente representada pelos Senhores Dr. Bruno Raposo de Castro Henriques e Dr. Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite, na qualidade de Presidente e Vogal do Conselho de Administração da Acionista e com poderes para deliberar em nome dela sobre o assuntos abaixo indicados, são tomadas, ao abrigo da primeira parte do nº 1 do artigo 54.º do Código das Sociedades Comerciais, as deliberações unânimes por escrito referidas nos pontos que se seguem:

1. Apreciar o Relatório de Gestão, Balanço e Contas, relativos ao exercício de 2017

A acionista única analisou e aprovou o Relatório de Gestão e as Contas do exercício de dois mil e dezassete, apresentadas pelo Conselho de Administração, bem como o parecer do Conselho Fiscal e a certificação legal de contas.

2. Apreciar a proposta do Conselho de Administração da Sociedade de aplicação dos Resultados Líquidos da Sociedade

A acionista única aprovou a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração - constante do Relatório e Contas apreciado no ponto anterior - e que era do seguinte teor:

"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 € 1.604.947,13, seja distribuído na seguinte forma:

- O montante de € 1.500.000 para Dividendos e o restante € 104.947,13 para Resultados Transitados."

3. Apreciação da Administração e Fiscalização, nos termos do disposto no artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais

A acionista única aprovou um voto de louvor pelo trabalho desenvolvido pela Administração e de apreço aos órgãos de fiscalização da sociedade, e de confiança em cada um dos respetivos

ATAS

27

membros, pelo trabalho desenvolvido durante o exercício societário findo.

A presente deliberação social unânime por escrito deverá ser transcrita para o livro de atas da assembleia geral da Sociedade.

Os Representantes da Acionista Única,



Presidente do Conselho de Administração	
Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite	
Data de Nascimento:	23 de novembro de 1959
Habilitações Académicas:	Licenciado em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Clássica de Lisboa
	Pós Graduação em Estudos europeus (Dominante Jurídica) na Universidade Católica de Lisboa
Cargos que exerce:	Presidente do Conselho de Administração da Parvalorem, S.A.
	Vogal do Conselho de Administração da Parparticipadas, SGPS, S.A.
	Vogal do Conselho de Administração da Parups, S.A.
	Presidente do Conselho de Administração da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
	Vogal do Conselho de Administração da BPN Serviços – Serviços Administrativos, Operacionais e Informáticos ACE
	Presidente do Conselho de Administração do Banco Efisa, S.A.
Cargos que exerceu:	Presidente do Conselho de Administração da ECOSÁUDE, S.A.
	Administrador Executivo da FERNAVE, S.A.
	Presidente do SIJE, S.A.
	Membro do Conselho Fiscal do EUROSHORE, S.A.
	Secretário-Geral da Sociedade Geral de Projetos Industriais e Serviços, S.A. - IPE
	Presidente do Conselho de Administração da BPN Crédito – Instituição Financeira de Crédito, S.A. *
	Advogado

*Até à alienação que ocorreu em 12/12/2014

Vogal do Conselho de Administração	
Bruno Raposo de Castro Henriques	
Data de Nascimento:	24 de janeiro de 1978
Habilitações Académicas:	Licenciado em Gestão e Administração de Empresas pela Universidade Católica Portuguesa
Cargos que exerce:	Presidente do Conselho de Administração da Parparticipadas, SGPS, S.A.. Vogal do Conselho de Administração da Parvalorem, S.A. Vogal do Conselho de Administração da Parups, S.A. Vogal do Conselho de Administração da BPN Serviços – Serviços Administrativos, Operacionais e Informáticos ACE Vogal do Conselho de Administração do Banco Efisa, S.A.
Cargos que exerceu:	Vogal do Conselho de Administração da BPN CRÉDITO - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A. ¹ Subdiretor do Departamento <i>Corporate Finance</i> do BANCO EFISA, S.A. Subdiretor do Departamento <i>Special Projects</i> do BANCO EFISA, S.A. Assistente de Direção do Departamento <i>International Business Development</i> do BANCO EFISA, S.A. Diretor da Direção Financeira e Controlo de Gestão da ECOSAÚDE – Educação, Investigação e Consultoria em Saúde e Ambiente, S.A. Diretor da Direção Financeira e Controlo de Gestão da CARHOLDING SGPS, S.A. Analista de Crédito no Gabinete Empresas&Soluções da Sede da Caixa Geral de Depósitos, S.A. Account <i>Júnior</i> no GRUPO MCCANN-ERICKSON – MRM – McCann Relationship Marketing Portugal Sócio fundador e Administrador/Gerente de diversas empresas nas áreas de marketing e publicidade, produção gráfica, imobiliária e ensino
Outras Habilitações / Distinções obtidas	Realização de sessões semestrais para alunos de Mestrado e Licenciatura, como Conferencista Convidado, na UNIVERSIDADE NOVA DE LISBOA - Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, sobre o tema “As Origens e Consequências da Crise” Turnaround Management Strategies – Executive Education Programs na Harvard Business School – Boston, USA Programa Avançado de Gestão Bancária na Universidade Católica Portuguesa Curso Avançado para Executivos – Comércio e Distribuição Automóvel na Universidade Nova de Lisboa

*Até à alienação que ocorreu em 12/12/2014

David António Teixeira de Avelar

Data de nascimento	23 de dezembro de 1957
Cargos que exerce	- Presidente do Conselho Fiscal da Imofundos – SGFII, S.A. - Vogal do Conselho Diretivo do Instituto Luso-Árabe para a Cooperação - Vogal do Conselho Fiscal do BANCO EFISA, S.A. - Vogal do Conselho Fiscal da PARVALOREM, S.A. - Vogal do Conselho Fiscal da PARUPS, S.A. - Vogal do Conselho Fiscal da PARPARTICIPADAS, SGPS, S.A. - Advogado inscrito na ORDEM DOS ADVOGADOS desde 1985
Cargos que exerceu	- Entre 1986 e 1991 desempenhou funções de Adjunto Jurídico em GABINETES MINISTERIAIS DOS IX, X E XI GOVERNOS CONSTITUCIONAIS. - Entre junho de 1993 e setembro de 1996, advogado dos quadros da Direção dos Assuntos Jurídicos da CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A. - Presidente da Mesa da Assembleia Geral da FEDERAÇÃO PORTUGUESA DE AUTOMOBILISMO E KARTING
Habilitações académicas	Licenciado em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Clássica de Lisboa

Curriculum Vitae

Informação pessoal

Nome: **João Duarte Lopes Ribeiro**

Morada: Rua Leopoldo de Almeida 13, Marisol – 2855-177 Corroios

Telemóvel: +351 967 002 691

Correio eletrónico: joaodlribeiro@gmail.com

Cartão de cidadão: N.º 01077841 1 ZZ2

Nacionalidade: Portuguesa

Naturalidade: Lisboa, Freguesia de Escolas Gerais

Data de Nascimento: 26 de Maio de 1950

Experiência profissional

Vogal Conselho Fiscal do BBVA Instituição Financeira de Crédito, S.A. (BBVA IFIC,S.A.) – Junho 2016

Vogal Conselho Fiscal da IMOFUNDOS SGFII, S.A. – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários – BPN – Janeiro 2018

Vogal Conselho Fiscal do BBVA Fundos – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A. – Março 2018

Vogal Conselho Fiscal da Oitante, S.A. – Desde Junho 2016

Vogal Conselho Fiscal da Parvalorem, S.A. – Novembro 2016 a Dezembro 2018

Vogal Conselho Fiscal da Parups, S.A. - Novembro 2016 a Dezembro 2018

Vogal do Conselho Fiscal do Banco Bilbao Vizcarría (Portugal), S.A. – Novembro 2009 a Junho 2015.

Ribacer, Lda. – Revisor Oficial de Contas – Entre Novembro 2011 e Março 2015.

Alcatel – Lucent:

- Diretor, na Cidade do México, do Centro de Serviços Partilhados de Contabilidade e Gestão, para o Brasil, Argentina, Chile, Peru, Colômbia, Venezuela e México – Janeiro de 2008 a Janeiro de 2009;
- Diretor responsável pela transferência dos serviços de contabilidade e processos de gestão, dos países indicados no ponto anterior, para o Centro de Serviços Partilhados de Contabilidade e Gestão, localizado na Cidade do México - Janeiro a Dezembro de 2007;
- Diretor responsável pela transferência de serviços de contabilidade e processos de gestão das Unidades da Alcatel-Lucent localizadas na Europa, para o Centro de

Serviços Partilhados de Contabilidade e Gestão, localizado na Cidade de Timisoara – Roménia - Janeiro a Dezembro 2006;

- Diretor responsável pela implementação na Alcatel-Lucent, em São Paulo – Brasil, de um Processo de Gestão e Controle relacionado com o Controlo de Encomendas de Clientes, emissão de faturação, cobranças e compras a fornecedores - Janeiro a Dezembro 2005;
- Diretor responsável pela implementação, na Alcatel-Lucent Portugal, S.A. (São Gabriel-Cascais), de um novo Sistema de Informação de Gestão (Projecto Piloto), assente numa plataforma SAP, mais tarde implementado em todas as Unidades da Alcatel-Lucent situadas na Europa, Brasil, México e América Latina - Janeiro a Dezembro de 2004;
- Administrador Executivo da Alcatel-Lucent Portugal, S.A. (São Gabriel-Cascais) - Janeiro 2001 a Dezembro de 2004;
- CFO da Alcatel-Lucent Portugal, S.A. - Outubro 1991 a Outubro 2004.

Alcatel Angola, Lda. e Alcatel Moçambique, Lda. - Gerente das Sociedades localizadas em Luanda e no Maputo respectivamente - Janeiro de 1995 a Março de 2004.

Sociedade Portuguesa de Computadores, Time Sharing, S.A. - Diretor Administrativo e Financeiro - Novembro 1989 a Setembro de 1991.

Construtora Abrantina, Lda. - Diretor Administrativo e Financeiro - Janeiro de 1984 a Outubro de 1989.

Auditor na Arthur Andersen & Co. - Julho 1974 a Dezembro 1983.

Formação

Curso de Contabilidade do Instituto Comercial de Lisboa – 1967 a 1971.

Frequência do 5º Ano do Curso de Gestão da Universidade Lusófona de Lisboa – 2008/2009.

Revisor Oficial de Contas – Aprovado no exame de admissão realizado em Julho de 1979.

Inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 406.

Inscrito no Banco de Portugal.

Inscrito na CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários.

Inscrito na ASF – Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

1991 a 2009 – Várias ações ministradas pela Alcatel, na área da gestão de empresas, normas internacionais de contabilidade, informática e controlo de gestão, entre outros.

Julho de 1974 a Janeiro de 1984 – Vários cursos na área de auditoria, controlos internos, normas de contabilidade e outros, ministrados pela Arthur Andersen & Co.

António Joaquim Andrade Gonçalves

CURRICULUM VITAE

I - Elementos de identificação

Nome - António Joaquim Andrade Gonçalves

Filho de - Eugénio Manuel da Natividade Gonçalves

e de Lídia Cunha Andrade Gonçalves

Natural da Freguesia de Lagoa

Concelho de Lagoa

Nascido em - 03/05/1962

Estado Civil - Casado

II - Habilitações Literárias

Curso de Organização e Gestão de Empresas – Instituto Superior de Economia e Gestão

Grau Académico, Licenciatura

Classificação final obtida, 14 Valores - Bom

Data da conclusão, 02 de Agosto de 1985

III - Qualificações Profissionais

Revisor Oficial de Contas, inscrito na Câmara dos Revisores Oficiais de Contas com o número 948.

Vogal do Conselho Disciplinar da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Ex-Vogal da Comissão de Controlo de Qualidade da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Membro do Grupo de Trabalho das PME's da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Controlador-Relator, nomeado pela Comissão de Controlo de Qualidade da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, nos exercícios de 2004 a 2008.

Perito Independente, inscrito na Lista do Ministério das Finanças, nos termos do nº 1, do artigo 94º, da Lei Geral Tributária.

Membro da Associação Portuguesa de Consultores Fiscais.

IV- Atividade profissional

1. Presente - desde Outubro de 1999:

Revisor Oficial de Contas, desenvolvendo a sua atividade em entidades inseridas nos seguintes setores:

- Sociedades com atividades agrícolas, silvícolas, pecuárias e de primeira transformação;
- Entidades com atividades industriais;
- Entidades do sector do turismo e imobiliário;
- Entidades do sector de distribuição;
- Entidades do sector das novas tecnologias;
- Sociedades Gestoras de Participações Sociais;
- Outras atividades.

Projetos Relacionados com Avaliação de Empresas / Ativos

Elaboração de diversos Relatórios e Pareceres relativos a:

- Verificação de entradas em espécie – artigo 28 do Código das Sociedades Comerciais;
- Relatórios nos termos do artigo 490º do Código das Sociedades Comerciais (Compra Protestativa).

Responsável pela avaliação da Portugália – Companhia Portuguesa de Transportes Aéreos, S.A., reportada à data de 30 de Junho de 2007, com vista à emissão Relatório nos termos do artigo 490º do Código das Sociedades Comerciais. A avaliação foi realizada de acordo com várias metodologias.

Responsável pela avaliação da SATA, S.A., aquando da transferência das ações detidas pelo Governo Regional dos Açores para a SATA, SGPS, S.A.

Responsável pela avaliação do Grupo Alco, reportada à data de 31 de Dezembro de 2005, com vista à emissão do respetivo Relatório nos termos do Código das Sociedades Comerciais. A avaliação foi realizada de acordo com o método dos múltiplos.

Responsável pela avaliação da Angelini, Farmacêutica, Lda., reportada à data de 31 de Dezembro de 2005. A metodologia adotada na avaliação da Sociedade consistiu no método dos fluxos de caixa descontados

Avaliação da Sociedade Grupo Gillette Portugal, Lda., reportada à data de 31 de Dezembro de 2005.

Membro do Conselho Fiscal:

- GNB Gestão de Ativos, S.A. (Vogal).
- GNB Sociedade Gestora Fundos Investimento Imobiliário (Presidente).
- BEST – Banco Eletrónico de Serviço Total, S.A. (Presidente).
- Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Vogal).

Auditorias no Setor da Saúde

Nos últimos anos, foi responsável pelo planeamento, supervisão e preparação do relato de trabalhos de auditoria a entidades como:

- Hospital de Faro, E.P.E.;
- Hospital Professor Doutor Fernando Fonseca, E.P.E.;

Projetos de Consultoria no Setor da Saúde

Responsável por vários projetos junto da ACSS, nomeadamente: (i) Identificação dos Outputs associados ao desenvolvimento aplicacional em SAP; (ii) Definição de uma estrutura de relato para os Hospitais EPE, incluindo a definição do Plano de Contas de acordo com as IPSAS e definição da respetiva Estrutura Concetual (Projeto desenvolvido pela ACSS em parceria com a DGO- Direção Geral do Orçamento); e (iii) Definição da Tabela de Equivalência POCMS versus SNC.

Peritagens

Perito Judicial, em vários processos, nomeado pelo Tribunal, assim como indicado pelas partes em litígio, nomeadamente SN Siderurgia Nacional (empresa do Grupo Atlansider), ExxonMobil, Cadbury-Schweppes, entre outros. As atividades desenvolvidas no âmbito da atividade de Perito Judicial, incluem: (i) identificação e avaliação dos principais riscos decorrentes dos processos; (ii) definição da abordagens que permitam mitigar eventuais riscos e antecipar evoluções desfavoráveis; (iii) assessor na compreensão das temáticas específicas ao nível da teoria financeira, aspetos contabilísticos e nos domínios da auditoria.

Participação no estudo descritivo dos motivos económico-financeiros suscetíveis de conduzir a um eventual despedimento coletivo de parte do pessoal da Portugalia – Companhia Portuguesa de Transportes Aéreos, S.A.

Trabalhos de Auditoria Relevantes

Responsável pela auditoria ao sistema de custeio regulamentar da PT Comunicações, S.A., relativamente aos exercícios de 2006 e 2007 em colaboração com a Grant Thornton & Associados, SROC, Lda. A entidade contratante consiste no ICP – ANACOM.

Responsável pelo trabalho de Auditoria Patrimonial e Contabilística do Fundo de Pensões do Grupo EDP e da Rede Eléctrica Nacional nos exercícios de 2004 e 2005, sendo o Fundo gerido pelas seguintes entidades: PensõesGere- Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.; ESAF – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões; Futuro – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões; e BPI Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Responsável, desde Agosto de 2002 a Dezembro de 2006, pela coordenação e realização de trabalhos de auditoria operacional na Eurest Portugal, S.A. Sociedade do sector da restauração pública e colectiva, integrando o Grupo Compass, possuindo cerca de 700 unidades operacionais em Portugal.

Participação em Projetos associados a Publicações do ICEP

Consultor da CESO - Consultores Internacionais, S.A., num projecto do ICEP, participando na elaboração do Manual – Como Investir em Marrocos (componente de caracterização da fiscalidade e aspectos associados à instalação / constituição de sociedades).

Consultor da CESO - Consultores Internacionais, S.A., num projecto do ICEP, tendo participado na elaboração do Manual – Como Investir na África do Sul (componente de caracterização da fiscalidade).

Consultor da CESO - Consultores Internacionais, S.A., em projectos do ICEP, participando na elaboração dos Manuais – Como Investir; na Polónia; na Hungria; na República Checa ; na Tunísia e; na Roménia.

Consultor da CESO – Consultores Internacionais, S.A., participação na elaboração do Guia do Investidor nos Açores;

Consultor da CESO – Consultores Internacionais, S.A., participação na elaboração da Componente Regulamentar do Estatuto de Mercado Angolano. Documento publicado pela Associação Empresarial de Portugal em Junho de 2004.

2. Passada

De Agosto de 1985 a Outubro de 1991:

Auditor no escritório da Arthur Andersen em Lisboa. A evolução verificada na carreira, nesta empresa, compreendeu as seguintes fases:

1985-86 Auditor Assistente

1987-90 Auditor Sénior

1990-91 Director do Departamento de Auditoria, integrando o Grupo de Manufacturing

tendo desenvolvido a sua actividade profissional nos seguintes domínios:

- em trabalhos de Auditoria e Consultoria Financeira em empresas industriais de média e grande dimensão nos seguintes sectores de atividade:
 - . Minas;
 - . Pasta e papel;
 - . Industria agro-alimentar;
 - . Industria de derivados de madeira;
 - . Silvicultura
- integrou e supervisionou o trabalho de equipas afetas a projetos visando a privatização de empresas, nomeadamente, análise de projeções financeiras e avaliação de empresas, nos seguintes sectores de atividade;
 - . Pasta e papel;
 - . Banca
- desenvolveu projetos na área de “Reporting”, em dois dos maiores investimentos efetuados na década de 80 em Portugal, em empresas localizadas nos sectores da pasta de papel e minas.
- participou em projetos visando a reorganização contabilística de empresas, nomeadamente, constituição do cadastro de imobilizado em empresas de grande dimensão e racionalização de circuitos e procedimentos administrativos e contabilísticos.

De Novembro de 1991 a Setembro de 1992:

Sub-Diretor da GEOFINANÇA - Sociedade de Investimentos, SA na Direção da Corporate Finance tendo exercido funções com responsabilidade nas seguintes áreas:

- Preparação e montagem de operações no mercado de capitais;
- Ações de reestruturação financeira de empresas;
- Montagem de operações de «Project Finance», tendo desenvolvidos os seguintes projetos específicos:

- Preparação do estudo estratégico para a implementação de uma cadeia multinacional de «fast-food»;
- Apoio a uma instituição bancária privatizada no pedido de indemnização junto do anterior acionista.

De Setembro de 1992 a Junho de 1994:

Consultor do Conselho de Administração do Instituto de Financiamento e Apoio à Agricultura e Pescas (IFADAP), tendo desenvolvido a sua atividade nos seguintes domínios:

- Assessoria ao Conselho de Administração para a área financeira e ações relacionadas com a reestruturação do Instituto, nomeadamente, nas seguintes áreas/domínios:
 - i) Definição das orientações estratégicas do Instituto;
 - ii) Alteração dos Estatutos do IFADAP;
 - iii) Alteração da estrutura orgânica do IFADAP, integrando os resultados e orientações dos pontos i) e ii) acima;
 - iv) Definição e implementação de novas metodologias de trabalho na área contabilística e orçamental.
- Responsável pelo relacionamento com os auditores externos contratados para a realização de uma auditoria técnico-financeira a um conjunto de quatro regulamentos comunitários e coordenação dos trabalhos desenvolvidos internamente de modo a dar resposta às solicitações dos auditores. O trabalho de auditoria visou avaliar a adequação dos procedimentos e controlos internos existentes no Instituto, e verificar o grau de execução e realização dos investimentos realizados com o apoio financeiro da União Europeia.

De Junho de 1994 a Junho de 1996:

Diretor da CESO - CI, Consultores Internacionais, SA. A atividade desenvolvida como Diretor do Departamento de Gestão e Desenvolvimento Institucional, para além da gestão técnica do departamento incluiu a supervisão e participação na execução técnica dos seguintes Projetos:

- Estudo de Viabilidade Económica e Financeira de um Banco Comercial (Banco Comercial do Atlântico) - Banco de Cabo Verde, 1993. Projeto desenvolvido com o objetivo de apoiar o Banco de Cabo Verde na definição das atividades, dos ativos, passivos e pessoal a transferir para o Banco Comercial do Atlântico (BCA) de modo a garantir a transferência das funções comerciais anteriormente desenvolvidas pelo Banco de Cabo Verde, para o BCA. Adicionalmente o projeto visou a avaliação das condições de rentabilidade futura da entidade a constituir;
- Apoio Institucional à Reorganização e Reestruturação do Fundo Rodoviário da Guiné-Bissau, 1994/95. Projeto visando a reorganização administrativa e contabilística do Fundo Rodoviário da Guiné-Bissau, entidade responsável pela cobrança e fiscalização dos impostos incidentes sobre os veículos, principal fonte de receita do Estado Guineense ao nível da comparticipação nacional em projetos financiados pelo Banco Mundial no domínio das infraestruturas rodoviárias;
- Avaliação e Apoio no Processo de Privatização de ENAVI (primeira empresa pública cabo-verdiana a ser privatizada), 1994/95. Projeto cujo objetivo visou a determinação do valor das duas unidades detidas pelas ENAVI - Empresa Nacional de Avicultura, EP, localizadas na Ilha de Santiago e na Ilha de S.Vicente, bem como, apoiar o Gabinete de Apoio à Reestruturação do Sector Empresarial do Estado na definição da estratégia e modelo de privatização a adotar para cada uma das unidades anteriormente referidas;
- Apoio Institucional ao Instituto de Apoio ao Desenvolvimento do Empresariado (Cabo Verde), 1994/95. O Projeto tinha como objetivo apoiar o IADE na sua fase de desenvolvimento, tendo o signatário desenvolvido trabalho no domínio da implementação do Fundo de Desenvolvimento Industrial, entidade responsável pela gestão financeira dos programas orientados para a promoção e desenvolvimento empresarial em Cabo Verde;
- Projeto de Formação Intensiva em Contabilidade, Ministério das Finanças - República de Moçambique, 1994/95. O Projecto visava a formação de contabilistas e auditores em Moçambique, tendo o signatário apoiado na supervisão técnica dos conteúdos do curso ministrado;

De Maio de 1995 a Julho de 1996:

Diretor Financeiro da CESO - CI, Consultores Internacionais, SA, sendo responsável pela coordenação da Direção Financeira da Empresa com particular ênfase nas seguintes áreas:

- Preparação e acompanhamento dos orçamentos de tesouraria e exploração dos Projetos em curso e da empresa;
- Coordenação da atividade contabilística - contabilidade geral e analítica organizada numa ótica de projetos.
- Relações com os bancos e entidades financiadoras dos Projetos da Empresa - Programas TACIS e PHARE da União Europeia, Banco Mundial, Banco Africano para o Desenvolvimento e Banco Europeu de Investimentos.

Simultaneamente, manteve responsabilidades na execução de Projetos específicos, quer ao nível da Direção Técnica dos Projetos quer no seu acompanhamento financeiro.

De Agosto de 1996 a Setembro de 1999:

- Diretor Administrativo e Financeiro da REFRIGOR, S.A.(empresa do Grupo Sumol, detentora das principais participações financeiras do Grupo e das suas marcas, tendo, simultaneamente, atividade industrial ao nível das Unidades de Marca e produção de refrigerantes em lata e sumos e néctares, bem como, responsabilidade pelos mercados de exportação) desempenhando funções, principalmente, nas seguintes áreas:
 - . Gestão da Tesouraria e relacionamento com as instituições financeiras;
 - . Contabilidade de Custos - concepção e implementação do actual sistema de contabilidade de custos da Empresa;
 - . Controlo Orçamental - concepção e implementação do actual sistema de controlo orçamental da Sociedade. O atual sistema encontra-se integrado com o sistema de Contabilidade de Custos anteriormente referido. A implementação dos sistemas de Controlo Orçamental e Contabilidade de Custos obrigaram à reestruturação do Plano de Contas da Contabilidade Geral, tabela de Centro de Custo e reafecção dos activos corpóreos e pessoal à nova estrutura de Centro de Custo.
 - . Supervisão do trabalho desenvolvido ao nível do Departamento de Contabilidade.
 - . Acompanhamento do Projecto de Implementação dos módulos de FI / CO / EC-PCA do sistema SAP (Projecto desenvolvido com a colaboração da *Andersen Consulting*).

- Docente no Instituto Politécnico Autónomo da cadeira de Auditoria no 4º ano da licenciatura.

V- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Formador

Formador nas ações promovidas pela Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas:

- Estrutura Conceptual da Contabilidade Financeira;
- O Normativo Contabilístico Nacional;
- Peritagem Contabilística e Fiscal;
- Contabilidade de Custos, Orçamentos e Controlo de Gestão (Implementação de um Sistema de Custeio e de Contabilidade de Gestão;
- Análise de Balanços e Estudos de Indicadores Económico-Financeiros. Indicadores de Desempenho Empresarial;
- Construção de um Quadro de Apoio à Gestão – “*Balanced Scorecard*”;

Orientador na acção de formação à distância (e-learning) promovida pela Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas sob o tema dos Análise de Balanços

Responsável pela Ação de Formação sobre a Transição para o SNC nas Unidades Hospitalares (Centro Hospitalar da Cova da Beira).

Docência

Docente no ISAL na cadeira de Auditoria – Pós-graduação em Auditoria, Controlo de Gestão e Fiscalidade.

Artigos Publicados:

- O Papel do Revisor nas Pequenas e Médias Empresas – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Julho de 2004;

- A Auditoria das Pequenas e Médias Empresas – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Março de 2008;
- A Evolução das Metodologias de Auditoria – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Outubro de 2008;
- O Sistema de Normalização Contabilística – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Março de 2009.
- O Controlo da Qualidade nas Firmas de Auditoria – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Dezembro de 2009;
- O Controlo de Qualidade nas Firmas de Auditoria no Atual Contexto Económico e Situação da Profissão – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Setembro de 2011
- A Transição para o SNC nos Hospitais E.P.E. – Uma Oportunidade de Mudança – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Setembro de 2012
- Contabilidade nas Entidades do Setor Público: Transparência, *Accountability* e Controlo Financeiro – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Janeiro de 2014
- Controlo Interno e Liderança como Fator Diferenciador – Revista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, Setembro de 2015

Ações de Formação em que participou

- Formação especializada em software de auditoria, nomeadamente IDEIA e DRAI II, os quais consistem em ferramentas especializadas de auditoria. No primeiro caso estamos perante um software que permite a importação de dados de diferentes origens e seu processamento, incluindo testes específicos de auditoria, bem como o tratamento estatístico e não estatístico de amostragens obtidas por diferentes critérios. No segundo caso estamos perante um software de auditoria ao nível do planeamento e documentação do trabalho de auditoria.
- Participação em ações de formação realizadas em Portugal e no estrangeiro na área da auditoria contabilística e consultoria.
- Participação regular em Seminários e Conferências sobre Auditoria, Contabilidade, Gestão Empresarial em geral e Gestão Financeira em particular.

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Aos Acionistas da

Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a atividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas individuais da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. ("Sociedade"), relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade.

Acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada, a evolução da atividade da Sociedade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Sociedade as informações e os esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 7.874.073 euros e um total de capital próprio de 7.242.715 euros, incluindo um resultado líquido de 2.359.572 euros), as demonstrações dos resultados e do outro rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data e as correspondentes notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Adicionalmente, procedemos à análise do Relatório de Gestão do exercício de 2018 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída.

Apreciámos o conteúdo da Certificação Legal das Contas , que não inclui reservas nem ênfases, emitida em 14 de Junho de 2019 pelo Revisor Oficial de Contas Deloitte & Associados, SROC, S.A., à qual damos a nossa concordância e que damos aqui por integralmente reproduzida.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Analisámos igualmente o Relatório do Governo Societário relativo ao ano de 2018, constatando-se que o mesmo inclui a informação completa sobre as matérias reguladas no Capítulo II – Secção do Decreto-Lei 133/2013, de 3 de outubro, dando cumprimento ao estabelecido no artigo 54º do mesmo diploma.

Face ao exposto, somos da opinião que, as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação de resultados nele expressa, bem como o Relatório de Governo Societário, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Acionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Sociedade o nosso apreço pela colaboração prestada.

Lisboa, 27 de Junho de 2019

O Conselho Fiscal



David António Teixeira de Avelar
Presidente



António Joaquim Andrade Gonçalves
Vogal do Conselho Fiscal



João Duarte Lopes Ribeiro
Vogal do Conselho Fiscal

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 7.874.073 euros e um total de capital próprio de 7.242.715 euros, incluindo um resultado líquido de 2.359.572 euros), as demonstrações dos resultados e do outro rendimento integral, das alterações no capital próprio e 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 da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) 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 Sociedade 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.

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 Sociedade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) 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 distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Sociedade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

“Deloitte” refere-se a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada de responsabilidade limitada do Reino Unido (DTTL), ou a uma ou mais entidades da sua rede de firmas membro e respetivas entidades relacionadas. A DTTL e cada uma das firmas membro da sua rede são entidades legais separadas e independentes. A DTTL (também referida como “Deloitte Global”) não presta serviços a clientes. Aceda a www.deloitte.com/pt/about para saber mais sobre a nossa rede global de firmas membro.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula: 501776311 | Capital social: € 500.000 | Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa | Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 13º, 4150-146 Porto



IS 668746

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 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 Sociedade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre se o uso pelo órgão de gestão do pressuposto da continuidade foi apropriado e, com base na prova de auditoria obtida, se existe alguma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Sociedade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Sociedade 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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, 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 Sociedade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 14 de junho de 2019



Deloitte & Associados, SROC S.A.

Representada por José António Mendes Garcia Barata, ROC