



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

# Relatório e Contas

## Exercício de 2020

# Índice

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



# 1. Órgãos Sociais

## MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Presidente  
Armando José Fonseca Pinto

Secretária  
Ana Paula Freitas Garrido

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente  
Filipe Carlos Mendes de Sousa

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

Vogal Não Executiva  
Susana Cristina Vaz Velho Larisma

Vogal Não Executivo  
David António Teixeira de Avelar

## CONSELHO FISCAL

Presidente  
Ana Maria Celestino Alberto dos Santos Costa Pereira

Vogal  
João Duarte Lopes Ribeiro

Vogal  
António Joaquim Andrade Gonçalves

Suplente  
José Miguel Alecrim Duarte



## 2. Análise da Atividade Desenvolvida

### 2.1 Introdução

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

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

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

A Imofundos encontrou-se durante o exercício de 2019 sujeita à supervisão do Banco de Portugal e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM"), tendo a partir de 1 de janeiro de 2020, passado a ser supervisionada em exclusivo pela CMVM, de acordo com o Regulamento CMVM n.º 1/2020 de 24 de fevereiro.

### 2.2 Enquadramento Macroeconómico

#### Enquadramento Internacional

O ano de 2020 foi fortemente condicionado pela pandemia COVID19 que começou na China, mas que rapidamente se propagou aos outros continentes. Os efeitos ao nível económico foram desastrosos, especialmente no segundo trimestre do ano.

A única grande economia mundial que revelou uma evolução positiva do Produto Interno Bruto (PIB) em 2020 foi a China com um crescimento de 2,3%.

As negociações entre a União Europeia e o Reino Unido com vista a um acordo do Brexit foram muito complicadas e arrastaram-se ao longo de 2020, culminando num entendimento apenas nos últimos dias do prazo (final do ano).

Estes dois fatores, associados ao facto de em novembro ter havido eleições nos EUA, provocaram uma grande instabilidade económica e dos mercados financeiros ao longo de 2020 e ajudaram à perda de confiança dos agentes económicos, especialmente no segundo trimestre do ano.

O PIB mundial regrediu 3,3% em 2020, segundo os dados do Fundo Monetário Internacional (FMI), contra um crescimento de 2,8% registado em 2019, sendo que a performance económica da Zona Euro foi significativamente mais afetada, com uma queda de 6,6% no PIB, mesmo assim, ligeiramente abaixo da queda inicialmente prevista pelo FMI.

As economias desenvolvidas caíram 4,7% em 2020 quando em 2019 registaram um crescimento económico de 1,6%.

As economias emergentes e em desenvolvimento caíram 2,2% em 2020 contra um crescimento de 3,6% em 2019.

A economia dos EUA caiu 3.5% em 2020, quando em 2019 o PIB tinha crescido 2,2%.

A economia do Reino Unido regrediu 9,9% em 2020, quando em 2019 tinha crescido 1,4%.

A economia chinesa cresceu 2,3% em 2020, contra um crescimento do PIB de 6,0% em 2019. O surgimento no final de 2019 da epidemia COVID19 teve impacto negativo na economia chinesa no primeiro trimestre do ano, mas recuperou nos trimestres seguintes.

Os dados de evolução do PIB em 2019 e 2020 segundo o FMI foram os seguintes:

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

Rubrica	2019	2020
PIB mundial	2,8%	-3,3%
Economias desenvolvidas	1,6%	-4,7%
EUA	2,2%	-3,5%
Zona Euro	1,3%	-6,6%
Alemanha	0,6%	-4,9%
França	1,5%	-8,2%
Itália	0,3%	-8,9%
Espanha	2,0%	-11,0%
Japão	0,3%	-4,8%
Reino Unido	1,4%	-9,9%
Canadá	1,9%	-5,4%
Economias emergentes e em vias de desenvolvimento	3,6%	-2,2%
Rússia	1,3%	-3,1%
China	6,0%	2,3%
Índia	4,2%	-8,0%
Brasil	1,4%	-4,1%

Os principais fatores de risco que irão condicionar a evolução da economia mundial são a evolução pandémica associada ao sucesso do programa de vacinação. Estes dois fatores serão determinantes numa mais rápida ou mais lenta recuperação da economia mundial.

Os confinamentos no início de 2021 na Europa e em outras zonas do globo e os problemas de produção e distribuição de vacinas na Zona Euro e nas economias menos desenvolvidas, irá certamente ter um impacto negativo e gerar tensões com as empresas farmacêuticas.

O possível surgimento de novas variantes do vírus também poderá ter efeitos negativos, como aconteceu recentemente com as variantes inglesa, sul africana e brasileira.



## Economia portuguesa

A economia portuguesa regrediu 7,6% em 2020 contra um crescimento de 2% em 2019. Os efeitos negativos da pandemia na economia portuguesa foram significativos, especialmente no segundo trimestre do ano, quando o país teve um confinamento geral prolongado.

No segundo semestre do ano, a economia conseguiu recuperar, embora bastante mais no terceiro trimestre do que no quarto trimestre do ano. Contudo um novo confinamento no início de 2021, irá certamente atrasar a tão desejada recuperação económica do país.

Apesar dos apoios decididos pelo governo, a economia não resistiu ao enquadramento pandémico a nível mundial e que afetou bastante os principais parceiros económicos do país, com saliência para Espanha, cujo PIB caiu em 2020 cerca de 11%.

No quadro seguinte, constam os dados do Banco de Portugal do seu Boletim Económico:

Projeções do Banco de Portugal - Taxa de variação anual em percentagem

Rubrica	Pesos 2019	Boletim Económico		
		2019	2020	2021 (p)
Produto Interno Bruto (PIB)	100	2,5	-7,6	3,9
Consumo Privado	63,8	2,6	-5,9	3,9
Consumo Público	16,8	0,7	0,4	4,9
Formação Bruta de Capital Fixo	18,2	5,4	-1,9	4,4
Procura Interna	99,6	2,8	-4,6	3,9
Exportações	43,5	3,9	-18,6	9,2
Importações	43,2	4,7	-12,0	8,8
Contributo para o crescimento do PIB líquido de importações (em p.p.)				
Procura Interna		1,6	-2,3	2,6
Exportações de bens		0,9	-5,2	1,5
Balança Corrente e de Capital (% do PIB)		1,2	0,1	0,5
Balança de Bens e Serviços (% do PIB)		0,7	-1,8	-1,9
Índice Harmonizado de Preços no Consumidor		0,3	-0,1	0,3

Fonte: Banco de Portugal e INE

O PIB de 2020 em Portugal caiu 7,6%. As quebras do consumo privado, do investimento e das exportações estiveram na origem da performance económica negativa do país.

O desemprego aumentou devido ao aumento do número de insolvências de empresas e dos problemas havidos em alguns setores de atividades, mais ligados ao turismo.

O imobiliário ressentiu-se ao nível do número e valor de transações efetuadas em 2020, nomeadamente no segmento residencial. Nos últimos meses de 2020, assistiu-se a uma redução ligeira dos valores de arrendamento. Em 2021, com o fim das moratórias do crédito a empresas e

particulares, poderemos vir a ter um reflexo negativo ao nível do valor de rendas praticados e do valor dos imóveis. Mas tudo irá depender da dinâmica da recuperação económica, em especial no segundo semestre de 2021.

### 2.3 Evolução do setor

Segundo dados da CMVM, em 31 de dezembro de 2020 existiam em atividade 33 sociedades gestoras de organismos de investimento imobiliário, que no seu conjunto administravam ativos no valor de 10.835,3 milhões de euros. Este valor reflete uma ligeira subida do setor de 3,1% quando comparado com os 10.511,3 milhões de euros registados em 31 de dezembro de 2019. 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	31/dez	31/dez	31/dez	31/dez	31/dez	
	2016	2017	2018	2019	2020	
N.º de entidades gestoras	32	31	31	34	33	
N.º Fundos abertos	17	16	16	15	17	
N.º Fundos fechados	216	210	198	195	184	
TOTAL	233	226	214	210	201	
VLG Fundos abertos (10 <sup>6</sup> EUR)	3 950,9	3 846,9	3 995,0	3 894,6	4 171,1	
% TOTAL	37,5%	35,6%	37,6%	37,1%	38,5%	
VLG Fundos fechados (10 <sup>6</sup> EUR)	6 577,7	6 946,8	6 643,8	6 616,7	6 664,2	
% TOTAL	62,5%	64,4%	62,4%	62,9%	61,5%	
TOTAL (10 <sup>6</sup> EUR)	10 528,6	10 793,7	10 638,8	10 511,3	10 835,3	

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

No final do exercício de 2020 a quota de mercado da Imofundos fixou-se nos 2,8%. A liderança do mercado era da Interfundos, com uma quota de mercado de 12,2%, em segundo lugar com 11,0% temos a Square AM, e em terceiro lugar, com 8,9% temos a Caixa Gestão de Ativos.

A Imofundos no final de 2020 geria 3 organismos de investimento coletivo, sendo um aberto e dois fechados. É de salientar que o Organismo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios terminou o ano de 2020 com 3,25% de rentabilidade.

### 2.4 Atividade

Durante o ano de 2020, em virtude da situação pandémica originada pelo Covid-19, a atividade dos fundos em termos de operações imobiliárias foi mais reduzida comparativamente com o ano anterior. A principal operação foi a liquidação do organismo de investimento imobiliário fechado Real Estate que ocorreu em 19 de junho de 2020.

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

Considerando o enquadramento factual e jurídico em que a sobredita ação se alicerça, e que já foi objeto de contestação, os advogados do OII IMOREAL consideram que os argumentos do Fundo têm consistência jurídica e que existem condições para que o por este alegado tenha acolhimento

pelo Tribunal, não tendo, desta forma, sido constituída qualquer provisão para esta matéria nas contas do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos administrados pela Sociedade atingiram um valor global de 296.582 milhares de euros, um ligeiro acréscimo de 3,56%, correspondente a mais 10.205 milhares de euros em relação ao período homólogo.

Designação	Milhares €		
	2019	2020	Varição
Imonegócios	173.897	174.577	0,39%
Real Estate	3.838	0	-100%
Imoreal	81.055	92.917	14,63%
Imoamarinas	27.587	29.088	5,44%
Total	286.377	296.582	3,56%

## 2.5 Apreciação das Contas

Em 31 de dezembro de 2020 o total de rendimentos de comissões recebidas ascendiam a 2.328 mil euros, que sofreram um decréscimo de 12%, quando comparados com idêntico período no exercício anterior. Esta redução tem como principal justificação, o montante dos resgates efectuados no Imonegócios, durante o ano de 2019, de 57.000 milhares de euros, sendo que em 2020, o montante dos resgates foi de 5.000 milhares de euros.

Dos custos operacionais, a rubrica mais significativa refere-se a custos com pessoal com um valor total de 764 milhares de euros, mais 4% que o valor registado em 31 de dezembro de 2019, este ligeiro aumento é justificado pela remuneração de um membro do conselho de administração desde dezembro 2019 e pelo pagamento de uma indemnização pela saída de um colaborador em agosto 2020. Seguindo-se-lhes os gastos gerais administrativos com um valor total de 229 milhares de euros, os quais tiveram um decréscimo de 24%, relativamente ao ano anterior, sendo que um dos fatores que contribuiu para esta diminuição foi a mudança de instalações da Sociedade que ocorreu em julho de 2019. No entanto, a aplicação da IFRS 16 ao novo contrato de arrendamento, implicou que as rendas de escritório deixassem de ser registadas em gastos gerais administrativos em 31 de dezembro de 2019 e 2020.

A descrita evolução, permitiu que, em 31 de dezembro de 2020, fossem obtidos resultados antes de impostos de 1.267 mil euros, tendo-se apurado 299 mil euros de imposto sobre o rendimento, que determinou uma taxa efetiva de tributação de 23,6%. Assim, obtiveram-se resultados líquidos de 967 milhares de euros, o que comparado com os 1.180 mil euros registados no exercício de 2019, representou uma diminuição de 18% do lucro líquido.

Principais Indicadores de Actividade	Milhares €		
	2019	2020	Var.20/19 %
Ativo líquido	6 999	8 065	15,2%
Situação líquida	6 422	6 385	-0,6%
Ativos sob gestão	286 377	296 582	3,6%
Resultado líquido	1 180	967	-18,1%
ROE	22,5%	17,8%	-20,7%
N.º de participantes dos FII's	10	8	-20,0%



O ativo líquido total apresenta, em 31 de dezembro de 2020, o valor de 8.065 mil euros, dos quais 7.000 mil euros correspondiam a aplicações em depósitos a prazo junto do Banco BIC com vencimento em janeiro de 2021.

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 2020 até à corrente data, não ocorreu qualquer facto superveniente que possa alterar a análise deste relatório e contas.

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

## **2.6 Perspetivas Futuras**

Tendo o Conselho de Administração definido que no exercício de 2021, a atividade da Sociedade manter-se-á com uma ênfase especial na redução da estrutura de custos e no constante aperfeiçoamento da organização interna, traduzida na permanente atualização de normativos e de software e no reforço das competências do quadro de pessoal.

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

Não ocorreram quaisquer outros factos, após 31 de dezembro de 2020, que alterem significativamente a apresentação das demonstrações financeiras.

### 3. Proposta de Aplicação de Resultados

Nos termos dos estatutos da Sociedade e da legislação aplicável, propomos que o resultado líquido do exercício no montante de € 967.373,87, seja transferido na sua totalidade para Resultados Transitados.

Lisboa, 4 de junho de 2021.

O Conselho de Administração

*S. J. Jones*  
*Josefina*  
*Almanaque*



## 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 2020, era a seguinte:

Nenhum membro dos órgãos sociais detinha ações da Sociedade em 31 de dezembro de 2020 nem transacionou ações da Sociedade em 2020.

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

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

### 4.3 OUTRAS INFORMAÇÕES

No exercício de 2020, e de acordo com o disposto no n.º 5 do art.º 66 do Código das Sociedades Comerciais ("CSC"), salienta-se que:

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



## 5. Demonstrações Financeiras

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





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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL

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

(Montantes expressos em euros)

Rubricas	Notas	2020	2019
Juros e rendimentos similares	15	3 024	3 817
Juros e encargos similares	15	(2 780)	(1 781)
Margem financeira		244	2 036
Rendimentos de serviços e comissões	16	2 328 149	2 645 035
Outros resultados de exploração	17	(7 701)	(4 973)
Produto bancário		2 320 692	2 642 098
Custos com o pessoal	18	(764 361)	(731 800)
Gastos gerais administrativos	19	(229 078)	(302 303)
Amortizações e depreciações do exercício	6 e 7	(44 481)	(24 137)
Imparidades de outros ativos líquida de reversões e recuperações	10	(15 944)	(45 061)
Resultado antes de impostos		1 266 828	1 538 797
Impostos			
Correntes	11	(299 454)	(359 037)
Diferidos		-	-
Resultado após impostos		(299 454)	(359 037)
Resultado líquido do exercício		967 374	1 179 760
Rendimento integral		967 374	1 179 760
Resultado líquido e rendimento integral do exercício por ação		1,686	2,057

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

*Luís Carlos*

O Conselho de Administração

*S. J. Torres*

*Josep Guay*

*António*



IMOFUNDOS  
Strategic Vision

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

**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO**

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

(Montantes expressos em euros)

Notas	Capital	Outras reservas e Resultados transferidos			Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
		Reserva legal	Outras reservas	Resultados transferidos		
	573 600	573 600	100 000	3 625 943	4 309 543	7 242 715
14	-	-	-	-	-	(2 000 000)
14	-	-	-	359 572	359 572	(359 572)
	-	-	-	-	-	1 179 760
	573 600	573 600	100 000	3 985 515	4 669 115	6 422 475
14	-	-	-	-	-	(1 005 000)
14	-	-	-	174 760	174 760	(174 760)
	-	-	-	-	-	967 374
	573 600	573 600	100 000	4 160 275	4 843 875	6 384 849

Saldos em 31 de dezembro de 2018

Aplicação do resultado líquido de 2018 - Distribuição de dividendos  
Aplicação do resultado líquido de 2018 - Resultados transferidos  
Rendimento integral do exercício de 2019

Saldos em 31 de dezembro de 2019

Aplicação do resultado líquido de 2019 - Distribuição de dividendos  
Aplicação do resultado líquido de 2019 - Resultados transferidos  
Rendimento integral do exercício de 2020

Saldos em 31 de dezembro de 2020

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

*Tatiana Kien*

O Conselho de Administração

*Flávio Augusto  
Sara Torres  
João Gonçalves*

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

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

**PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Montantes expressos em euros)

	Notas	2020	2019
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Juros e comissões recebidas		2 331 173	2 648 852
Juros e comissões pagas		-	-
Pagamentos ao pessoal e a fornecedores		(993 439)	(1 034 103)
Outros pagamentos relativos à atividade operacional		(7 701)	(6 482)
Resultados operacionais antes das alterações nos ativos e passivos operacionais		<u>1 330 033</u>	<u>1 608 267</u>
(Aumentos)/diminuições de ativos operacionais:			
Outros ativos		<u>(27 018)</u>	<u>3 566</u>
Aumentos/(diminuições) de passivos operacionais:			
Outros passivos		<u>1 101 001</u>	<u>18 781</u>
Caixa líquida das atividades operacionais antes dos impostos sobre o rendimento		<u>2 404 016</u>	<u>1 630 614</u>
Impostos sobre o rendimento pagos		<u>(222 605)</u>	<u>(737 482)</u>
<b>Caixa líquida das atividades operacionais</b>		<u><b>2 181 411</b></u>	<u><b>893 132</b></u>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
(Aumentos)/diminuições de:			
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis		(466)	-
Aplicações em instituições de crédito		<u>(600 018)</u>	<u>953 821</u>
<b>Fluxos das atividades de investimento</b>		<u><b>(600 484)</b></u>	<u><b>953 821</b></u>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>			
Pagamentos respeitantes a:			
Distribuição de dividendos	14	<u>(1 005 000)</u>	<u>(2 000 000)</u>
<b>Fluxos das atividades de financiamento</b>		<u><b>(1 005 000)</b></u>	<u><b>(2 000 000)</b></u>
Variação de caixa e seus equivalentes		575 927	(153 047)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	3 e 4	39 933	192 980
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	3 e 4	615 860	39 933

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

*Tactano*

*Thynganfer*  
*S. p. c. T. e. c.*  
*João F. G.*

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

NOTAS ANEXAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Montantes expressos em euros)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

A Sociedade rege-se pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, republicada pelo Decreto-Lei 244/2019 de 23 de setembro, que define atualmente o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”) em Portugal. Esta Lei revogou o anterior Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, que por sua vez tinha sido alterado pelos Decretos-Lei nº 252/2003, de 17 de outubro, 13/2005, de 7 de janeiro, 375-A/2007, de 31 de outubro, 211-A/2008, de 3 de novembro e 71/2010, de 18 de junho que estabelecia o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário. Até 31 de dezembro de 2019, a Sociedade regeu-se igualmente pelo Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (“RGICSF”), aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92 de 31 de dezembro, tendo a partir de 1 de janeiro de 2020, passado a ser supervisionada em exclusivo pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”), de acordo com o Regulamento nº1/2020 de 24 de fevereiro da CMVM

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

Em 31 de dezembro de 2020, os Fundos imobiliários geridos pela Sociedade são:

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

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram preparadas pelo Conselho de Administração para efeitos de aprovação de contas, conforme previsto pelo nº 1 do artigo 65º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que incluem a demonstração da posição financeira, a demonstração dos resultados por naturezas e de outro rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e notas anexas às demonstrações financeiras.

## 2. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

### 2.1. Bases de apresentação das contas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("NIC"), tal como definidas pelo Banco de Portugal, as quais incluem as International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards ("IAS"/"IFRS"), no âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de julho de 2002 e do Regulamento da CMVM n.º 3/2020, que clarifica o regime contabilístico aplicável às Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo (SGOIC), após a sua cessão à sujeição ao RGICSF (Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras) decorrente da transferência, do Banco de Portugal para a CMVM, das competências de supervisão prudencial sobre as SGOIC, operada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019.

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

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

### 2.2. Resumo das principais políticas contabilísticas

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

#### a) Especialização dos exercícios

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

#### b) Ativos tangíveis

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

#### c) Ativos intangíveis

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

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

d) Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos

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

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

e) Caixa e equivalentes de caixa

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

f) Benefícios de empregados

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

As responsabilidades com encargos com saúde, 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.

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 2020, é apurado com a aplicação de uma taxa de 21% (a mesma de 2019), acrescida de Derrama Municipal (1,4% sobre o lucro tributável).

Adicionalmente, em 2020, aplica-se a "Derrama Estadual" que é apurada pela aplicação de uma taxa de 3% sobre o montante do lucro tributável superior a 1.500.000 euros até 7.500.000 euros e de uma taxa de 5% para um montante superior a 7.500.000 euros até 35.000.000 euros, e 9% para um montante superior a 35.000.000 euros, nos termos do artigo 87º-A do Código do IRC.

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

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

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

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

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

i) Comissões

i) Comissões de gestão

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

As taxas anuais utilizadas durante o exercício de 2020 foram as seguintes:

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

ii) Comissões de resgate

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

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

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

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

### 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 2020:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IAS 1 e IAS 8 - Definição de material	1-jan-20	<p>Estas alterações introduzem uma modificação à definição de "material", fazendo parte do projeto mais alargado do "Disclosure Initiative" do IASB. As alterações introduzidas clarificam que a menção a informações pouco claras, refere-se a situações cujo efeito é similar a omitir ou distorcer tais informações, devendo a entidade avaliar a materialidade considerando as demonstrações financeiras como um todo.</p> <p>São ainda efetuadas clarificações quanto ao significado de "principais utilizadores das demonstrações financeiras", sendo estes definidos como "atuais e futuros investidores, financiadores e credores" que dependem das demonstrações financeiras para obterem uma parte significativa da informação de que necessitam.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2019/2104, de 29 de novembro.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020.</p>
Estrutura Conceptual - 'Alterações na referência a outras IFRS'	1-jan-20	<p>Como resultado da publicação da nova Estrutura Conceptual, o IASB introduziu alterações no texto de várias normas e interpretações, como: 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, SIC 32, de forma a clarificar a aplicação das novas definições de ativo/passivo e de gasto/rendimento, além de algumas das características da informação financeira. As alterações são de aplicação retrospectiva, exceto se impraticável.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2019/2104, de 29 de novembro.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020.</p>
IFRS 3 - Definição de negócio	1-jan-20	<p>Esta alteração constitui uma revisão da definição de "negócio" para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais.</p> <p>A nova definição exige que uma aquisição inclua um input e um processo substancial que conjuntamente gerem outputs. Os outputs passam a ser definidos como bens e serviços que sejam prestados a clientes, que gerem rendimentos de investimentos financeiros e outros rendimentos, excluindo os retornos sob a forma de reduções de custos e outros benefícios económicos para os acionistas.</p>

IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 'Reforma das taxas de juro de referência'

1-jan-20

Passam a ser ainda permitidos 'testes de concentração' os quais, quando positivos, isentam a entidade de avaliação adicional, sobre se se trata da aquisição de um ativo ou de um negócio. No âmbito do teste de concentração, se parte significativa do justo valor dos ativos adquiridos corresponder a um único ativo, os ativos adquiridos não constituem um "negócio". A adoção desta alteração é prospetiva. Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2020/551, de 21 de abril. Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020.

No seguimento da crise financeira, surgiu a necessidade de substituir as taxas de juro de referência, como a EURIBOR e outras taxas de juro interbancárias (IBOR). Esta alteração proporciona certas isenções temporárias e restritas relacionadas com a contabilidade de cobertura no âmbito da IAS 39 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, sendo o seu efeito prático a não descontinuação da contabilidade de cobertura, nos casos em que a única alteração se referir à alteração da taxa de juro de referência. No entanto, qualquer ineficácia da relação de cobertura em vigor deve continuar a ser registada na demonstração dos resultados. Esta alteração obriga a divulgações específicas para os instrumentos financeiros derivados, relativamente aos quais foram aplicadas estas isenções, em termos de valor nominal, pressupostos significativos e julgamentos aplicados, assim como a divulgação qualitativa do impacto da alteração das taxas de referência e a forma como a entidade está a gerir esse processo. A adoção destas alterações é efetuada de forma retrospectiva. A entidade deve aplicar estas alterações retrospectivamente às relações de cobertura existentes no início do período de relato em que a entidade aplica pela primeira vez estas alterações ou que foram posteriormente designados como de cobertura, e ao ganho e perda reconhecido em outro rendimento integral existente no início do período de relato em que uma entidade aplica pela primeira vez estas alterações. Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2020/34, de 15 de janeiro. Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020.

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IFRS 16 - Bonificações de rendas relacionadas com a Covid-19	1-jun-20	<p>Perante a pandemia global provocada pelo novo coronavírus (COVID-19), os locadores têm atribuído benefícios aos locatários, relativamente às rendas de locação, as quais podem assumir diferentes formatos, como a redução, o perdão ou o diferimento das rendas contratualizadas. Esta alteração à IFRS 16 introduz um expediente prático para os locatários (mas não para os locadores), que os isenta de avaliar se as bonificações atribuídas pelos locadores no âmbito da COVID-19, e exclusivamente estas bonificações, qualificam como modificações às locações.</p> <p>Os locatários que optem pela aplicação desta isenção, contabilizam a alteração aos pagamentos das rendas, como rendas variáveis de locação no(s) período(s) no(s) qual(is) o evento ou condição que leva à redução de pagamento ocorre.</p> <p>O expediente prático apenas é aplicável quando se verificam cumulativamente as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A alteração nos pagamentos de locação resulta numa retribuição revista para a locação que é substancialmente igual, ou inferior, à retribuição imediatamente anterior à alteração;</li> <li>-Qualquer redução dos pagamentos de locação apenas afeta pagamentos devidos a, ou antes de 30 de junho de 2021; e</li> <li>-Não existem alterações substantivas a outros termos e condições da locação.</li> </ul> <p>Esta alteração é aplicada retrospectivamente com os impactos refletidos como um ajustamento nos resultados transitados (ou outra componente de capital próprio, conforme apropriado) no início do período de relato anual em que o locatário aplica a alteração pela primeira vez. Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2020/1434, de 9 de outubro.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de junho de 2020.</p>

Com a aplicação da IFRS 16 as Locações abrangidas pela IAS 17, eram contabilizadas como locações operacionais, passam a ter um tratamento contabilístico distinto: a Sociedade deixa de reconhecer as rendas de locação como gasto do período em que ocorrem e passa a reconhecer um ativo sob direito de uso e um passivo de locação, na data em que o locador coloca o ativo subjacente à disposição do locatário. A alteração da política contabilística referida foi efetuada de acordo com as disposições transitórias previstas na IFRS 16, sendo deste modo aplicada retrospectivamente, como efeito cumulativo reconhecido como um ajustamento de abertura de resultados transitados à data de aplicação inicial (1 janeiro de 2019), não sendo reexpressa a informação comparativa. Foi, assim, reconhecido um passivo por locação e um ativo sob direito de uso em 1 de janeiro de 2019 para as locações anteriormente classificadas como locação operacional (de acordo com a IAS 17). Esse passivo foi mensurado pelo valor presente dos pagamentos de locação descontados com base na taxa incremental de financiamento do locatário. O ativo foi mensurado pelo valor que o mesmo teria em 1 de janeiro de 2019, se a IFRS 16 tivesse sido aplicada desde a data de entrada em vigor da locação, descontada em função da taxa incremental do locatário a essa data.

Não ocorreram durante o exercício de 2020 quaisquer outras alterações de políticas contabilísticas com impacto relevante nas demonstrações financeiras, de estimativas relevantes ou erros materiais de exercícios anteriores

**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 4 - Contratos de seguro – diferimento da aplicação da IFRS 9	1-jan-21	Esta alteração refere-se às consequências contabilísticas temporárias que resultam da diferença entre a data de entrada em vigor da IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e da futura IFRS 17 - Contratos de Seguro. Em especial, a alteração efetuada à IFRS 4, adia de 2021 para 2023 a data de expiração da isenção temporária da aplicação da IFRS 9 com o objetivo de alinhar a data efetiva desta última com a da nova versão da IFRS 17, que foi sujeita a alterações em maio de 2020. Esta isenção, é opcional, e apenas se aplica às entidades que desenvolvam substancialmente atividade seguradora. Regulamento de Endosso pela União Europeia: Regulamento (UE) N.º 2020/2097, de 15 de dezembro. Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2021.

Estas normas apesar de aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não foram adotadas pela Sociedade em 2020, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. Não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

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

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

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IAS 1 - Classificação de passivos como correntes ou não correntes	1-jan-23	Clarificação sobre a classificação dos passivos como saldos correntes ou não correntes em função dos direitos que uma entidade tem de diferir o seu pagamento, no final de cada período de relato (a norma deixa de fazer referência a direitos incondicionais, uma vez que os empréstimos raramente são incondicionais ao cumprimento de

IAS 16 - Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento	1-jan-22	<p>condições específicas).</p> <p>A classificação dos passivos não é afetada pelas expectativas da entidade (a avaliação deverá determinar se um direito existe, mas não deverá considerar se a entidade irá ou não exercer tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um dado "covenant".</p> <p>É efetuada uma clarificação adicional relativamente ao significado de 'liquidação' de um passivo, que passa a ser definida como a extinção de um passivo através da transferência: a) de caixa ou outros recursos económicos, ou b) de instrumentos de capital próprio da própria entidade. Esta alteração é de aplicação retrospectiva.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023.</p> <p>Esta alteração faz parte das alterações de âmbito específico ("narrow scope amendments") publicadas pelo IASB em maio de 2020.</p> <p>Com esta alteração a IAS 16 - 'Ativos fixos tangíveis' passa a proibir a dedução dos montantes recebidos como contraprestação por itens vendidos que resultaram da produção em fase de teste aos ativos fixos tangíveis, ao valor contabilístico desses mesmos ativos.</p> <p>A realização de testes ao funcionamento dos ativos fixos tangíveis antes da sua passagem a firme, podem implicar a produção de "outputs" para os quais existe um mercado, podendo ser comercializados. A contraprestação recebida pela venda dos "outputs" obtidos durante a fase de testes deve ser reconhecida em resultados do exercício, de acordo com os normativos aplicáveis.</p> <p>Esta alteração é de aplicação retrospectiva, sem reexpressão dos comparativos.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.</p>
IAS 37 - Contratos Onerosos – custos de cumprir com um contrato	1-jan-22	<p>Esta alteração faz parte das alterações de âmbito específico ("narrow scope amendments") publicadas pelo IASB em Maio de 2020.</p> <p>Esta alteração especifica quais são os custos que a entidade deve considerar quando está a avaliar se um contrato é ou não oneroso. Apenas os gastos diretamente relacionados com o cumprimento do contrato são aceites, e estes podem incluir:</p> <p>a) Os custos incrementais para cumprir o contrato como a mão-de-obra direta e materiais; e</p> <p>b) A alocação de outros gastos que se relacionem diretamente com o cumprimento do contrato, como por exemplo a alocação dos gastos de depreciação de um dado ativo fixo tangível utilizado para realizar o contrato.</p> <p>Esta alteração deverá ser aplicada aos contratos que, no início do primeiro período anual de relato ao qual a alteração é aplicada, ainda incluem obrigações contratuais por satisfazer, sem haver lugar à reexpressão do comparativo. Qualquer impacto deverá ser reconhecido por contrapartida de resultados transitados (ou outra componente de capital próprio, conforme apropriado), nessa mesma data.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou</p>

IFRS 3 - Referência à Estrutura conceptual	1-jan-22	<p>após 1 de janeiro de 2022.</p> <p>Esta alteração faz parte das alterações de âmbito específico ("narrow scope amendments") publicadas pelo IASB em maio de 2020.</p> <p>Esta alteração atualiza as referências à Estrutura Conceptual no texto da IFRS 3, não tendo sido introduzidas alterações aos requisitos contabilísticos para as concentrações de atividades empresariais. A alteração também introduz referências aos passivos e passivos contingentes no âmbito da IAS 37 e IFRIC 21, incorridos separadamente versus passivos e passivos contingentes assumidos numa concentração de atividades empresariais.</p> <p>Esta alteração é de aplicação prospetiva.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022</p>
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 -Reforma das taxas de juros de referência – fase 2	1-jan-21	<p>Estas alterações tratam de questões que surgem durante a reforma de uma taxa de juro de referência, incluindo a substituição de uma taxa de juro de referência por outra alternativa, permitindo a aplicação de isenções como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Alterações na designação e documentação de cobertura;</li> <li>ii) Valores acumulados na reserva de cobertura de fluxo de caixa;</li> <li>iii) Avaliação retrospectiva da eficácia de uma relação de cobertura no âmbito da IAS 39;</li> <li>iv) Alterações nas relações de cobertura para grupos de itens;</li> <li>v) Presunção de que uma taxa de referência alternativa designada como uma componente de risco não especificada contratualmente, é identificável separadamente e qualifica como um risco coberto; e vi) atualizar a taxa de juro efetiva, sem reconhecer ganho ou perda, para os instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado com variações nos fluxos de caixa contratuais em consequência da reforma da IBOR, incluindo locações que são indexadas a uma IBOR.</li> </ul> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2021.</p>
Ciclo anual de melhorias 2018-2020	1-jan-22	<p>IFRS 1 – Subsidiária enquanto adotante das IFES pela primeira vez</p> <p>As subsidiárias que se tornem adotantes das IFRS pela primeira vez após a sua empresa-mãe, e que optem por mensurar os seus ativos e passivos com base nos valores contabilísticos expressos nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe, podem mensurar as diferenças de transposição acumuladas para todas as operações expressas em moeda estrangeira, pelos valores que seriam apurados nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe, baseado na data de transição da empresa-mãe para as IFRS.</p> <p>Esta melhoria é de aplicação prospetiva.</p> <p>Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso.</p> <p>Data de eficácia: Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.</p> <p>IFRS 9 - Desreconhecimento de passivos financeiros - custos incorridos a incluir no teste dos "10 por cento de variação"</p> <p>Esta melhoria clarifica que no âmbito dos testes de</p>

IFRS 1- Contratos de seguro (emitida a 18.05.2017); incluindo alterações à IFRS 17 (emitida a 25.06.2020)

1-jan-23

desreconhecimento efetuados aos passivos renegociados, deve-se determinar o valor líquido entre honorários pagos e honorários recebidos considerando apenas os honorários pagos ou recebidos entre o mutuário e o financiador, incluindo honorários pagos ou recebidos, por qualquer uma das entidades em nome da outra.

Esta melhoria é de aplicação prospetiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia:

Pendente de endosso.

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

IFRS 16 - Incentivos de locação

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

Esta melhoria é de aplicação prospetiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia:

Pendente de endosso.

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

IAS 41 – Tributação e mensuração de justo valor

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

Esta melhoria é de aplicação prospetiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia:

Pendente de endosso.

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

A IFRS 17 substitui a IFRS 4 - "Contratos de seguro", a norma que vigora de forma interina desde 2004. A IFRS 17 é aplicável a todas as entidades que emitam contratos de seguro, contratos de resseguro e contratos de investimento com características de participação discricionária. Para os contratos de serviços de taxa fixa, cujo principal objetivo é a prestação de serviços, as entidades têm a opção de contabilizar de acordo com a IFRS 17 ou a IFRS 15. Tal como previsto na IFRS 4, é permitido que os contratos de garantia financeira sejam incluídos no âmbito da IFRS 17, desde que a entidade os tenha explicitamente classificado como contratos de seguro. Os contratos de seguros em que a entidade é a detentora da apólice de seguro não estão no âmbito da IFRS 17 (exceção feita ao resseguro cedido).

A IFRS 17 baseia-se na mensuração corrente das responsabilidades técnicas, a cada data de relato. A mensuração corrente pode assentar num modelo completo ("building block approach") ou simplificado ("premium allocation approach"). O modelo completo baseia-se em cenários de fluxos de caixa descontados, ponderados pela probabilidade de ocorrência e ajustados pelo risco, e uma margem de serviço contratual, a qual representa a estimativa do lucro futuro do contrato. Alterações subsequentes dos fluxos de caixa estimados são ajustados contra a margem de serviço contratual, exceto se esta se tornar negativa.

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



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

agilizar a sua implementação.

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

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

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

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

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

Regulamento de Endosso pela União Europeia: Pendente de endosso.

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

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 2020.

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.

#### 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, rentabilidade dos ativos e taxa de desconto, entre outros. Os pressupostos adotados correspondem à melhor estimativa, da Sociedade e dos seus atuários, do comportamento futuro das respetivas variáveis.

Determinação de perdas por imparidade

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

3. CAIXA

Esta rubrica apenas é constituída por numerário.

4. DEPÓSITOS BANCÁRIOS À ORDEM

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica tem a seguinte composição:

Banco	31-12-2020	31-12-2019
Banco Santander Totta	478 063	7 955
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	134 398	23 249
Caixa Geral de Depósitos	3 199	7 443
Caixa Económica Montepio Geral	-	1 086
	615 660	39 733

5. APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
Aplicações em instituições de crédito no país:		
Depósitos a prazo	7.000.000	6.400.000
Juros a receber de aplicações em instituições de crédito	18	-
	7.000.018	6.400.000
Imparidade IFRS 9 (Nota 10)	(3.500)	(640)
	6.996.518	6.399.360

Em 31 de dezembro de 2020, o depósito a prazo tem o seguinte prazo e taxas de remuneração:

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

Em 31 de dezembro de 2019, 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	17/12/2019	16/03/2020	3 100 000	0,00%
Banco Santander Totta	28/10/2019	27/01/2020	2 000 000	0,00%
Banco Santander Totta	11/11/2019	10/02/2020	1 300 000	0,00%
			<u>6 400 000</u>	

## 6. ATIVOS TANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante os exercícios de 2020 e 2019, foi o seguinte:

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

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

	Saldo em 31-12-2018			Aquisições	Depreciações do exercício	Saldo em 31-12-2019		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido			Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<u>Locações IFRS 16 (Nota 13)</u>								
Escritório	-	-	-	205 225	(20 523)	205 225	(20 523)	184 702
Viatura	-	-	-	6 832	(2 216)	6 832	(2 216)	4 616
	-	-	-	212 057	(22 739)	212 057	(22 739)	189 318

	Saldo em 31-12-2018			Depreciações do exercício	Abates do exercício	Saldo em 31-12-2019		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido			Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<u>Equipamento:</u>								
Máquinas e ferramentas	4 220	(1 790)	2 430	(1 258)	-	4 220	(3 048)	1 172
Equipamento informático	10 543	(10 543)	-	-	-	10 543	(10 543)	-
Outros ativos tangíveis	2 263	(1 368)	895	(140)	(755)	-	-	-
	17 026	(13 701)	3 325	(1 398)	(755)	14 763	(13 591)	1 172
TOTAL	17 026	(13 701)	3 325	(24 137)	(755)	226 820	(36 330)	190 490

## 7. ATIVOS INTANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante os exercícios de 2020 e 2019, foi o seguinte:

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

	Saldo em 31-12-2018				Saldo em 31-12-2019		
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido
Sistema de tratamento de dados	90 545	(90 545)	-	-	90 545	(90 545)	-

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica é constituída pela participação de 0,4% no capital da BPN Serviços, ACE.

## 9. OUTROS ATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
<u>Devedores, outras aplicações e outros ativos</u>		
Comissões de gestão a receber:		
Real Estate	1.686.814	1.673.730
Imonegócios	154.377	152.508
Imoreal	40.788	35.389
Imoamarinas	12.696	12.215
	<u>1.894.675</u>	<u>1.873.842</u>
Outros valores a receber:		
Real Estate	1.295.176	1.295.176
	<u>3.189.851</u>	<u>3.169.018</u>
<u>Despesas com encargo diferido</u>		
Adiantamentos por manutenção informática	40.423	40.362
Rendas de escritório	3.585	-
Seguros	4.543	333
Outros	524	206
	<u>49.075</u>	<u>40.901</u>
<u>Outros</u>		
Benefícios aos empregados (Nota 21)	32.659	34.648
	<u>3.271.585</u>	<u>3.244.567</u>
Imparidade para contas a receber (Nota 10)	(2.981.990)	(2.968.906)
	<u>289.595</u>	<u>275.661</u>

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o detalhe da dívida a receber e da respetiva imparidade é como segue:

	2020			2019		
	Valor a receber	Imparidade	Valor líquido	Valor a receber	Imparidade	Valor líquido
Real Estate	1 686 814	(1 686 814)	-	1 673 730	(1 673 730)	-
Imonegócios	154 377	-	154 377	152 508	-	152 508
Imoreal	40 788	-	40 788	35 389	-	35 389
Imoamarinas	12 696	-	12 696	12 215	-	12 215
	<u>1 894 675</u>	<u>(1 686 814)</u>	<u>207 861</u>	<u>1 873 842</u>	<u>(1 673 730)</u>	<u>200 112</u>
Real Estate	1 295 176	(1 295 176)	-	1 295 176	(1 295 176)	-
	<u>1 295 176</u>	<u>(1 295 176)</u>	<u>-</u>	<u>1 295 176</u>	<u>(1 295 176)</u>	<u>-</u>
	<u>3 189 851</u>	<u>(2 981 990)</u>	<u>207 861</u>	<u>3 169 018</u>	<u>(2 968 906)</u>	<u>200 112</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a rubrica "Adiantamentos por manutenção informática" corresponde ao valor anual do contrato de assistência técnica com a empresa Fund Manager, Lda, referente ao programa informático "Fund Manager".

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica "Benefícios aos empregados", no montante de 32.659 Euros (34.648 Euros em 2019), corresponde ao valor da participação da Sociedade referente a 0,60% no fundo de Pensões - Grupo BPN. De acordo com o Decreto-Lei nº 88/2012, os ativos do Fundo serão transferidos para a Sociedade na proporção da sua percentagem de participação.

#### 10. MOVIMENTO DE IMPARIDADE

O movimento ocorrido na imparidade durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foi como segue:

	Saldo em 31-12-2018	Reversões líquidas	Saldo em 31-12-2019	Reforços	Saldo em 31-12-2020
Outros ativos (Nota 9)	2 924 486	44 420	2 968 906	13 084	2 981 990
	Saldo em 31-12-2018	Reforços	Saldo em 31-12-2019	Reforços	Saldo em 31-12-2020
Depósitos a prazo (Nota 5)	-	640	640	2 860	3 500

#### 11. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2020	2019
Ativos por impostos correntes:		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC):		
- Imposto estimado	(299.454)	(359.037)
- Pagamentos por conta	315.996	452.428
Passivos por impostos correntes:		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC):		
- Imposto estimado	-	-
- Pagamentos por conta	-	-
	16.542	93.391

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:

	2020	2019
Resultado antes de impostos	1.266.828	1.538.797
Taxa nominal de imposto:		
- Lucro tributável até 1.500.000 Euros	22,4%	22,5%
- Lucro tributável superior a 1.500.000 Euros	25,5%	25,5%
Imposto esperado	283.769	347.393
Diferenças permanentes (a)	13.634	9.127
Tributação autónoma	2.050	2.517
Imposto sobre o rendimento estimado	299.454	359.037
Taxa efetiva de imposto	23,6%	23,3%

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Encargos com benefícios aos empregados (Nota 21)	64.417	30.786
Benefícios fiscais	(3.552)	(3.590)
IFRS 16 não dedutível	-	7.842
Outros	-	754
	<u>60.865</u>	<u>27.196</u>
Taxa	<u>22,40%</u>	<u>25.50%</u>
Imposto	<u>13.634</u>	<u>9.127</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 2017 a 2020 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 2020.

Em 31 de dezembro de 2020 não existiam dívidas em mora ao Estado (art.º 2º do Dec. Lei 534/80, de 7 de novembro) e à Segurança Social (art.º 210º do Código Contributivo da Segurança Social).

## 12. OUTROS PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Credores e outros recursos</u>		
Partes relacionadas (Nota 23)	10.978	12.384
Retenção de imposto sobre rendimentos das pessoas singulares	24.405	26.370
Contribuições para a Segurança Social	12.175	11.823
Contribuições para outros sistemas de saúde	2.266	2.776
Cobranças por conta de terceiros	416	432
Credores diversos	<u>40.793</u>	<u>42.645</u>
	<u>91.033</u>	<u>96.430</u>
<u>Encargos a pagar</u>		
SAMS (Nota 21)	172.890	121.284
Férias e subsídio de férias	92.581	92.757
Prémios de antiguidade (Nota 21)	60.980	49.805
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 21)	1.116	945
Outros	<u>1.106.759</u>	<u>18.279</u>
	<u>1.434.326</u>	<u>283.070</u>
	<u>1.525.359</u>	<u>379.500</u>

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

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

13. PASSIVOS FINANCEIROS MENSURADOS PELO CUSTO AMORTIZADO

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a rubrica de Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado apresenta a seguinte composição:

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Passivos Financeiros mensurados pelo custo amortizado</u>		
Escritório	152.638	192.473
Viatura	<u>2.444</u>	<u>4.687</u>
	<u>155.082</u>	<u>197.160</u>

Esta rubrica inclui os Passivos de Locações, registados no âmbito da entrada em vigor da IFRS 16 (Locações), no exercício de 2020, e compreende os seguintes valores em função do prazo de liquidação:

Locações IFRS 16	Prazo de liquidação	Prazo de liquidação	Total
	até 12 meses	superior a 12 meses	
Escritório	41 016	111 621	152 637
Viatura	2 348	97	2 445
	<u>43 364</u>	<u>111 718</u>	<u>155 082</u>

Os juros do período relativos aos Passivos de locação ascenderam a 2.780 Euros (Nota 15).

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

Em 31 de dezembro de 2020, o capital da Sociedade estava representado por 573.600 ações, com valor nominal de 1 Euro cada, encontrando-se integralmente subscrito e realizado pelo acionista, Parparticipadas, SGPS, S.A..

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Capital	573.600	573.600
Reserva legal	573.600	573.600
Outras reservas	100.000	100.000
Resultados transitados	4.170.275	3.995.515
Resultado líquido do exercício	<u>967.374</u>	<u>1.179.760</u>
	<u>6.384.849</u>	<u>6.422.475</u>

Na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, realizada em 2 de junho de 2020, foi deliberado que o resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de

1.179.760 Euros, fosse distribuído ao acionista, sob a forma de dividendos no montante de 1.005.000 Euros, e o restante, no montante de 174.760 Euros fosse transferido para resultados transitados.

Na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, realizada em 08 de julho de 2019, foi deliberado que o resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de 2.359.572 Euros, fosse distribuído ao acionista, sob a forma de dividendos no montante de 2.000.000 Euros, e o restante, no montante de 359.572 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 2020 e 2019, a reserva legal equivalia ao montante do capital social da Sociedade.

#### 15. MARGEM FINANCEIRA

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Juros e rendimentos similares	3.024	3.817
Juros e encargos similares	(2.780)	(1.781)
	<u>244</u>	<u>2.036</u>

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

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

#### 16. RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Comissões de gestão</u>		
Imonegócios	1.761.311	2.069.067
Imoreal	414.616	395.543
Imoquinas	139.641	137.712
Real Estate	12.581	42.713
	<u>2.328.149</u>	<u>2.645.035</u>

#### 17. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Outros encargos e gastos operacionais</u>		
Valorização/desvalorização do fundo de pensões	(1.989)	(940)
Quotizações e donativos	(7.104)	(7.180)
Impostos Indirectos	(183)	(181)
Excesso de estimativa de Imposto do ano anterior	1.575	3.328
	<u>(7.701)</u>	<u>(4.973)</u>

## 18. CUSTOS COM O PESSOAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Remunerações dos órgãos sociais (incluindo C. Fiscal)	37.445	24.500
Remunerações de empregados	489.202	517.991
	<u>526.647</u>	<u>542.491</u>
SAMS (Nota 21)	51.606	22.225
Prémio de antiguidade (Nota 21)	12.640	8.480
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 21)	171	82
	<u>64.417</u>	<u>30.787</u>
Outros encargos sociais obrigatórios	149.796	155.392
Outros custos com o pessoal	23.501	3.130
	<u>764.361</u>	<u>731.800</u>

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

Durante os exercícios de 2020 e 2019, a Sociedade teve ao seu serviço, respetivamente, 14 e 15 trabalhadores.

## 19. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Deslocações, estadas e representação	10.334	15.991
Comunicações	4.729	1.987
Conservação e reparação	4.525	4.134
Água, energia e combustíveis	3.340	6.219
Rendas e alugueres	3.216	47.926
Publicações	2.616	2.049
Formação de pessoal	1.700	2.687
Seguros	635	1.090
Transportes	77	97
Material de consumo corrente	-	1.106
Publicidade e edição de publicações	-	263
Serviços especializados:		
Honorários	58.974	35.191
Informática	43.276	46.310
Consultores e Auditores	19.365	36.104
Limpeza	3.196	4.383
Estudos e consultas	2.793	2.768
Informações	738	738
Tratamento de valores	123	123
Judiciais, contencioso e notariado	79	-
Avaliadores externos	-	6.482
Outros fornecimentos de terceiros	23.647	27.591
Outros serviços de terceiros:		
BPN Serviços, ACE (Nota 23)	45.655	47.537
Condomínio	60	11.527
	<u>229.078</u>	<u>302.303</u>



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

A rubrica "Rendas e Alugueres" teve um decréscimo em 2020, em virtude da mudança de instalações da Sociedade que ocorreu em agosto de 2019, e que permitiu uma poupança das rendas pagas, no entanto, a aplicação no exercício de 2020 da IFRS 16, implicou que as rendas de escritório deixassem de ser registadas em Gastos Gerais Administrativos (Nota 13).

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a rubrica "Água, energia e combustíveis" inclui os montantes de 3.340 Euros e 3.297 Euros, respetivamente, referentes a despesas de combustível faturadas pela Parvalorem (Nota 23).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a rubrica "Consultores e Auditores" inclui os seguintes honorários:

<u>Serviço</u>	<u>Entidade</u>	<u>2019</u>
Revisão legal das contas anuais	Mazars e Associados, SROC, S.A.	9 656
Outros serviços de garantia de fiabilidade	Deloitte e Associados, SROC, S.A.	26 449
		<u>36 104</u>
<u>Serviço</u>	<u>Entidade</u>	<u>2020</u>
Revisão legal das contas anuais	Mazars e Associados, SROC, S.A.	9 656
Outros serviços de garantia de fiabilidade	Mazars e Associados, SROC, S.A.	484
Dossier de Preços de Transferência	KPMG & Associados - SROC, SA	9225
		<u>19 365</u>

## 20. ATIVOS SOB GESTÃO

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 os ativos sob gestão correspondiam ao valor líquido global dos seguintes organismos de Investimento Imobiliário, geridos pela Sociedade:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Imonegócios	174.576.543	173.897.210
Imoreal	92.917.376	81.054.986
Imomarinas	29.088.034	27.587.177
Real Estate	-	3.837.941
	<u>296.581.953</u>	<u>286.377.314</u>

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

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

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

de dezembro de 1997. Com o objetivo de cobrir as responsabilidades com pensões de reforma então assumidas foi constituído o Fundo de Pensões do Grupo BPN gerido pela Real Vida Seguros, S.A..

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

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

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

Em 30 de junho de 2012, na sequência do processo de extinção do Fundo de Pensões realizado pela Real Vida Seguros, S.A. e no âmbito do disposto no n.º 3 do Art.º 9 do Decreto-Lei n.º 88/2012, de 11 de abril, foi transferido para a Sociedade, o montante de 50.873 Euros referente ao valor afeto à cobertura das responsabilidades com o pagamento das contribuições para o Serviço de Assistência Médico-Social (SAMS), na proporção relativa aos trabalhadores reformados e pensionistas. Os restantes ativos serão transferidos para a Sociedade no âmbito do processo de liquidação e extinção do Fundo de Pensões. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, este valor ascendia a 32.659 Euros e 34.648 Euros, respetivamente (Nota 9).

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as referidas responsabilidades encontram-se registadas em "Outros passivos – Encargos a pagar" (Nota 12) e o custo foi registado na rubrica "Custos com o pessoal" (Nota 18), conforme se segue:

<u>Outros passivos</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
SAMS (Nota 12)	172 890	121 284
Prémio de Antiguidade (Nota 12)	60 980	49 805
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 12)	1 116	945
	<u>234 986</u>	<u>172 034</u>

<u>Custo do ano</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
SAMS (Nota 18)	51 606	22 225
Prémio de Antiguidade (Nota 18)	12 640	8 480
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 18)	171	81
	<u>64 417</u>	<u>30 786</u>

Para determinação das responsabilidades da Sociedade, com referência a 31 de dezembro de 2020, foi efetuado um estudo atuarial por uma entidade especializada.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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	0,90%	1,60%

Nos estudos efetuados em 2020 e 2019, foi considerado que a idade normal de reforma ocorrerá aos 65 anos.

O número de empregados em 2020 e 2019 abrangido pelo estudo é de 13 e 12, respetivamente.

O movimento ocorrido nas responsabilidades com encargos com saúde, prémio de antiguidade e subsídio de morte nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 pode ser detalhado como segue:

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

	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade	Total
Responsabilidades em 31.12.2018	99 059	864	46 875	146 798
Custo dos serviços correntes	6 394	58	2 863	9 315
Custo dos juros	2 045	17	911	2 973
Perdas/(Ganhos) atuariais	13 786	6	4 707	18 499
Pagamentos de benefícios	-	-	(5 551)	(5 551)
Responsabilidades em 31.12.2019	121 284	945	49 805	172 034

Os desvios atuariais com encargos com saúde, subsídio por morte e prémio de antiguidade ocorridos no exercício de 2020 podem ser explicados como segue:

	2020		
	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade
Alterações demográficas	22 376	105	7 942
Alterações de salários	-	-	-
Inclusão do benefício do SAMS para os actuais inactivos	-	-	-
Alteração da taxa de desconto	29 230	66	3 233
Outros	(9 379)	(74)	(2 176)
	42 227	97	8 999

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as análises de sensibilidade a uma variação dos principais pressupostos financeiros reportadas àquelas datas conduziria aos seguintes impactos nas responsabilidades:

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

	2019					
	Encargos com saúde		Subsídio por morte		Prémio de antiguidade	
	%	Valor	%	Valor	%	Valor
Alteração na taxa de desconto:						
Acréscimo de 0,25%	-6,48%	113 430	-2,22%	924	-2,11%	48 755
Redução de 0,25%	7,01%	129 788	2,30%	967	2,17%	50 886
Alteração da taxa de crescimento dos salários:						
Acréscimo de 0,25%	3,70%	125 770	2,34%	967	2,20%	50 900
Redução de 0,25%	-	-	-	-	-	-
Alteração da taxa de crescimento das pensões:						
Acréscimo de 0,25%	2,98%	124 898	0,00%	945	0,00%	49 805
Redução de 0,25%	-3,10%	117 523	0,00%	945	0,00%	49 805

## 22. RELATO POR SEGMENTOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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

## 23. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os saldos e transações com as entidades do Grupo, são as seguintes:

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

	31-12-2019		
	Saldos		Transacções
	Outros ativos	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 9)	(Nota 12)	(Nota 19)
Parvalorem	-	-	(3 297)
BPN Serviços, ACE	-	(12 384)	(47 537)
	-	(12 384)	(50 834)

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

## 24. RISCOS FINANCEIROS

### Risco cambial

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

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

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

### Risco de crédito

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

## 25. GESTÃO DE CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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>2020</u>	<u>2019</u>
Valor líquido global dos fundos geridos (Nota 20)	296.581.953	286.377.314
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	9.316	7.275
	<u>134.316</u>	<u>132.275</u>
Fundos próprios mínimos e fundos próprios suplementares:		
. 25% das despesas gerais fixas do ano anterior	258.526	257.362
. fundos suplementares	-	28.637
	<u>258.526</u>	<u>285.999</u>
Requisitos de fundos próprios	<u>258.526</u>	<u>285.999</u>
Valor do capital próprio (Nota 14)	<u>6.384.849</u>	<u>6.422.475</u>

De acordo com a Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei 144/2019, de 23 de setembro, quando o valor líquido global das carteiras sob gestão das sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário exceder 250.000.000 Euros, as mesmas são obrigadas a constituir um montante suplementar de Fundos Próprios, calculado pela aplicação de 0,02% ao montante em que o valor líquido global das carteiras sob gestão exceda aquele limite. A soma do capital inicial com o montante suplementar de fundos próprios exigidos não pode ser superior a 10.000.000,00 Euros. Independentemente do montante dos requisitos referidos nos parágrafos anteriores, os Fundos Próprios das sociedades gestoras não podem ser inferiores ao montante previsto no n.º 1 do artigo 97º do Regulamento (UE) n.º 5757/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho.

26. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

Não ocorreram quaisquer outros factos, após 31 de dezembro de 2020, que alterem significativamente a apresentação das demonstrações financeiras.



## **6. Anexos**

**6.1 ANEXO I - RELATÓRIO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS**

**6.2 ANEXO II - RELATÓRIO DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO**

**6.3 ANEXO III - CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**





**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

# **Relatório do cumprimento das orientações legais 2020**

## 1. Objetivos da gestão

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

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

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

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

Relativamente à atividade da sociedade, o ano de 2020, fica marcado pelas medidas adotadas de confinamento devido à pandemia Covid-19, sendo que estas medidas tiveram impacto na gestão dos organismos de investimento imobiliário, no entanto, foi possível o cumprimento dos objetivos definidos pelo acionista, que foram os seguintes:

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

Este objetivo teve um grau de cumprimento de 100%, devido às vendas de ativos imobiliários efetuadas em 2020 e que faziam parte da carteira dos organismos de investimento imobiliário.

Em 2020 o montante dos resgates efetuados pela Parups, S.A. nos organismos de investimento foi de 5.000.000 euros.

- a) Redução de custos operacionais da Imofundos em 2020 relativamente ao ano anterior.

Este objetivo foi definido no plano de atividades e orçamento e a estimativa de redução de custos foi de cerca de 5%.

Este objetivo teve um grau de cumprimento superior a 100%. Durante o ano de 2020 foi mantida a política de redução de custos, tendo-se verificado uma redução de 24% dos gastos administrativos comparativamente com o ano de 2019.

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

- Prazo Médio de Pagamento:

PMP	2020	2019	Variação 20/19	
			Valor	%
Prazo (dias)	83,25	67,14	16,11	0,24

Em 2020 verificámos um ligeiro aumento do prazo médio de pagamento, em virtude da redução de custos efectuada, no entanto não foram registados atrasos sobre a data convencionada para o pagamento das faturas.

- Fornecedores em dívida (Arrears):

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/2011 (€)			
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. de Bens e Serviços	52 246	0	0	0	0
Aq. de Capital	0	0	0	0	0
Total	52 246	0	0	0	0

### 3.Recomendações do acionista

Durante o ano de 2020 foi mantida a política de redução de custos, tendo-se verificado uma redução de 24% dos gastos administrativos comparativamente com o ano de 2019.

### 4.Remunerações

- Mesa da Assembleia-Geral

Mandato	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
(Início - Fim)				
2019-2021	Presidente	ARMANDO JOSÉ FONSECA PINTO	575	-
2019-2021	Secretária	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 34.536 Euros.

- Conselho de Administração

Mandato	Cargo	Nome	Designação		OPRLO (2)			N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O/D)	
2019-2021	Presidente	FILIPE CARLOS MENDES DE SOUSA	DUE	16/12/2019	Não	-	-	1
2019-2021	Vogal executivo	SOFIA BRÍGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	DUE	16/12/2019	Não	-	-	1
2019-2021	Vogal não executivo	SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	DUE	16/12/2019	Não	-	-	1
2019-2021	Vogal não executivo	DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	DUE	16/12/2019	Não	-	-	1

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

(2) Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem - prevista no n.º 8 do artigo 28.º do EGP; indicar entidade pagadora (O-Origem/D-Destino)

No ano de 2020, as despesas com remunerações do Conselho de Administração foram as seguintes:

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento mensal	Despesas Representação
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	S	C	860	-
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	-	-	-	-
SOFIA BRÍGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	-	-	-	-
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	-	-	-	-

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)		
	Fixa	Variável	Bruta
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	12 178	-	12 178
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	-	-	-
SOFIA BRÍGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	-	-	-
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	-	-	-
			12 178

Membro do Órgão de Administração	Benefícios Sociais (€)							
	Valor do subsídio de refeição		Regime de Proteção Social		Seguro de Vida	Seguro de Saúde	Outros	
	Diário	Encargo anual da entidade	Identificar	Encargo anual da entidade	Encargo anual da entidade	Encargo anual da entidade	Identificar	Encargo anual da entidade
DAVID ANTÓNIO TEIXEIRA DE AVELAR	-	-	SS	2 670	-	-	SRC+SAT	1 044
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	-	-	-	-	-	-	SRC+SAT	1 000
SOFIA BRÍGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	-	-	-	-	-	-	SRC+SAT	1 000
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	-	-	-	-	-	-	SRC+SAT	1 000

Legenda: SS-Segurança social / SAT - Seguro acidentes trabalho / SRC - Seguro responsabilidade civil

Em 2020 não houve o pagamento de prémios ou de indemnizações aos membros do Conselho de Administração

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

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

Sendo que a sua remuneração pelas empresas do grupo em 2020 foi a seguinte:

Membro do CA	Entidade	Remuneração Anual (€)		
		Fixa	Variável	Bruta
SOFIA BRÍGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parvalorem S.A	98 505	540	99 045
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parparticipadas SGPS, S.A.	81 767	-	81 767
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parups, S.A.	81 767	323	82 090

Membro do CA	Entidade	Benefícios Sociais (€)					
		Regime de Proteção Social		Seguro de Vida	Seguro de Saúde	Outros	
		Identificar	Encargo anual da entidade	Encargo anual da entidade	Encargo anual da entidade	Identificar	Encargo anual da entidade
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parparticipadas SGPS, S.A.	SS	19 682	-	-	SRC+SAT	1 303
SOFIA BRÍGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parparticipadas SGPS, S.A.	-	-	-	-	SRC	1 000
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parparticipadas SGPS, S.A.	-	-	-	-	SRC	1 000
SOFIA BRÍGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parvalorem S.A	CGA	37 383	-	-	SRC+SAT	1 481
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parvalorem S.A	-	-	-	-	SRC	1 000
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parvalorem S.A	-	-	-	-	SRC	1 000
SUSANA CRISTINA VAZ VELHO LARISMA	Parups, S.A.	SS	19 677	-	1 490	SRC+SAT	1 303
FILIFE CARLOS MENDES DE SOUSA	Parups, S.A.	-	-	-	-	SRC	1 000
SOFIA BRÍGIDA CORREIA DOS SANTOS MARÇAL TEIXEIRA FURTADO TORRES	Parups, S.A.	-	-	-	-	SRC	1 000

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

- Conselho Fiscal

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

A remuneração do Conselho Fiscal em 2020 foi a seguinte:

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

- SROC/ROC

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	Nº de inscrição na OROC	Nº Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2019 - 2021	Revisor Oficial de Contas	MAZARS E ASSOCIADOS, Soc. De Revisores Oficiais de Contas, S.A.- Representada por: Fernando Jorge Marques Vieira	51	20161394	DUE	27/02/2020	27/02/2020	3	2

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

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

## 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 2020.

## 7.Distribuição das remunerações por Género

Em 2020, o relatório foi elaborado e encontra-se disponível no site da Sociedade em [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt).

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

Em 2020, o relatório foi elaborado e encontra-se disponível no site da Sociedade em [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt).

## 9.Contratação pública

Não aplicável.

## 10.Sistema nacional de compras públicas

Não aplicável.

## 11. Gastos operacionais

PRC	2020 Exec.	2020 Orç.	2019 Exec.	2018 Exec.	2020/2019	
					Δ Absol.	Var. %
(1) EBITDA	1 327 253	1 370 594	1 609 776	2 066 599	-282 523	-18%
(2) Gastos Administrativos	229 078	232 140	302 303	327 718	-73 225	-24%
(3) Gastos com o pessoal corrigidos dos encargos i), ii) e iii)	741 675	710 445	701 480	655 041	40 195	6%
(3.i) Indemnizações pagas por rescisão	22 696	22 696	0	23 290	22 696	100%
(3.ii) Valorizações Remuneratórias nos termos da LOE 2019	0	0	2 300	1 107	-2 300	100%
(3.iii) Impacto da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 29 de dezembro	0	0	28 020	22 292	-28 020	-100%
(4) Gastos Operacionais <sup>a)</sup> = (2)+(3)	970 753	942 585	1 003 783	982 759	-33 030	-3%
(5) Volume de negócios (VN) <sup>b)</sup>	2 328 149	2 345 171	2 645 035	3 081 978	-316 886	-12%
(6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5)	42%	40%	38%	32%	0	10%
(i) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	0	0	0	0	0	0%
(ii) Gastos com Ajudas de custo (G c/ Pessoal)	276	218	201	710	75	37%
(iii) Gastos associados à frota automóvel <sup>c)</sup>	10 010	11 916	11 102	7 774	-1 092	-10%
(7) Total = (I)+(II)+(III)	10 286	12 134	11 303	8 484	-1 017	-9%
(8) Conjunto dos gastos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	2 792	2 000	2 768	2 474	24	1%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	18	18	18	18	0	0%
N.º Órgãos Sociais (OS)	4	4	3	3	1	100%
N.º Cargos de Direção (CD)	1	1	1	1	0	0%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	13	13	14	14	-1	-7%
N.º Trabalhadores/N.º CD	1300%	1300%	1400%	1400%	-1	-7%
Número de viaturas	1	1	1	1	0	100%

a) Para aferir o grau de cumprimento das medidas de redução de gastos operacionais (Gastos Administrativos + 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 28 de dezembro, e das valorizações remuneratórias nos termos do disposto na LOE 2019.

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. Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria

Não aplicável.

## 13. Auditorias do Tribunal de Contas

Não aplicável.

## 14. Informação a constar no site

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	31/12/2020	
Caracterização da Empresa	S	31/12/2020	
Função de tutela e acionista	S	31/12/2020	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	31/12/2020	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
- Identificação dos órgãos sociais	S	31/12/2020	
- Estatuto Remuneratório Fixado	N.A	31/12/2020	
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	31/12/2020	
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	31/12/2020	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	31/12/2020	
Esforço Financeiro Público	N.A	31/12/2020	
Ficha Síntese	N.A	31/12/2020	
Informação Financeira histórica e atual	S	31/12/2020	Relatório e contas
Princípios de Bom Governo	S	31/12/2020	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S	31/12/2020	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	31/12/2020	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
- Outras transações	S	31/12/2020	Relatório e contas
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:	S	31/12/2020	Relatório do Governo Societário
Económico	S	31/12/2020	
Social	S	31/12/2020	
Ambiental	S	31/12/2020	
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	31/12/2020	Relatório do Governo Societário
- Código de ética	S	31/12/2020	

## 15. Cumprimento das orientações legais

Apêndice 2 2019 - EPF			
Cumprimento das Orientações legais - 2020	Cumprimento S/N/N.A.	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
<b>Objetivos de Gestão</b>			
Continuação da política de redução de custos	S	100%- Diminuição em 2020 dos custos com FSE em 24 %	justificar desvios
Objetivo de gestão 2 <sup>(a)</sup>	N.A.		
Objetivo de gestão 3 <sup>(a)</sup>	N.A.		
<b>Metas a Atingir constantes no PAO 2019</b>		% cumprimento	justificar desvios
Princípios Financeiros de Referência	S	100%- Diminuição em 2020 dos custos com FSE em 24 %	
Investimento	N.A.		
Gastos com pessoal	S	Aumento dos custos com o pessoal com a entrada de um novo administrador e com o pagamento de uma indemnização de saída de colaborador	
Etc.			
<b>Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE</b>	N.A.	% cumprimento	justificar desvios
<b>Evolução do PMP a fornecedores</b>	S	O PMP aumentou devido à redução de custos com FSE	Caso não cumpra, justificar
<b>Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")</b>	S	Redução em 6% do valor em dívida em 31/12/2020	Caso tenha ocorrido o aumento, justificar
<b>Recomendações do acionista na última aprovação de contas</b>			
Recomendação 1	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	Caso não tenha adotado, justificar
Recomendação 2	N.A.	"	"
Etc.	N.A.	"	"
<b>Remunerações</b>			
Não atribuição de prémios de gestão	S	Não foram pagos prémios	
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2020 (se aplicável)	N.A.	Total da Redução remuneratória	
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2018 (se aplicável)	N.A.	Total da Redução remuneratória	
Auditor externo - redução remuneratória vigentes em 2019	S	Manteve-se a redução em 31% em 2019 relativamente a 2018	
<b>EGP - artigo 32º e 33.º do EGP</b>			
Não utilização de cartões de crédito	N.A.		Caso não cumpra, justificar
Não reembolso de despesas de representação pessoal	N.A.		Caso não cumpra, justificar
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	N.A.		
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	N.A.		
<b>Despesas não documentadas ou confidenciais- n.º 2 do artigo 16º do RJSPE e artigo 11.º do EGP</b>			
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	S	Não existiram despesas não documentadas ou confidenciais	Caso não cumpra, justificar
<b>Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014</b>			
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S	Link <a href="http://www.imofundos.pt">www.imofundos.pt</a>	não divulgação
<b>Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção</b>	S	Link <a href="http://www.imofundos.pt">www.imofundos.pt</a>	
<b>Contratação Pública</b>			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	N.A.	Identificar	
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.	Identificar	
Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.	Nº de contratos e valor global em euros	
<b>Auditorias do Tribunal de Contas<sup>(b)</sup></b>			
Recomendação 1	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	
Recomendação 2	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	
Etc.	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	
<b>Parque Automóvel</b>			
N.º de Viaturas	S	Manteve-se o nº de viaturas em 2020 igual a 2019	
<b>Gastos Operacionais das Empresas Públicas</b>	N.A.	Preencher quadro "medidas de redução dos gastos operacionais"	Justificar a variação
<b>Contratação de estudos, pareceres, projectos e consultoria (artigo 49º do OLED 2019)</b>	N.A.	Indicar medida(s) adotada(s)	

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

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

## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Exma. Acionista da  
Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias 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 sobre os documentos de prestação de contas da Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Sociedade”) relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade.

### RELATÓRIO

Acompanhámos com a periodicidade e a extensão que considerámos 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.

Acompanhámos, ainda, a revisão legal das contas da Sociedade, bem como a dos Organismos de Investimento Imobiliário por ela geridos.

No âmbito das nossas funções, examinámos a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020, as demonstrações dos resultados e de outro rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa para o ano findo naquela data e as notas às demonstrações financeiras, os quais foram elaborados em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”), tal como adotadas na União Europeia.

Adicionalmente, procedemos à análise do conteúdo do Relatório de Gestão do exercício de 2020, preparado pelo Conselho de Administração da Sociedade, e da proposta de aplicação dos resultados nele incluída.

Apreciámos o conteúdo da Certificação Legal das Contas emitida pelo Revisor Oficial de Contas, MAZARS & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (“MAZARS”), em 14 de junho de 2021, sem reservas e sem ênfases.

Analisámos, ainda, o Relatório do Governo Societário relativo ao ano de 2020, constatando-se que o mesmo inclui informação completa sobre as matérias reguladas no Capítulo II – Secção II do Decreto-Lei 133/2013, de 3 de outubro, dando cumprimento ao estabelecido no artigo 54º do mesmo diploma.

Complementarmente, apreciamos os relatórios e as contas em 31 de dezembro de 2020 dos três Organismos de Investimento Imobiliário (“OIC”) geridos pela Sociedade bem como as correspondentes Certificações Legais das Contas emitidas pela MAZARS, com data de 16 de abril de 2021, e o Relatório Adicional ao Órgão de Fiscalização da Sociedade, também emitido pela “MAZARS”, com data de 16 de abril, sobre os OIC geridos pela Sociedade.

Pela sua relevância na apreciação das demonstrações financeiras dos OIC geridos pela Sociedade, entendemos importante referir que as Certificações Legais das Contas, emitidas sem reservas e sem ênfases, incluem uma “matéria relevante de auditoria”, relativamente à valorização dos imóveis em carteira, tendo em conta a dimensão e relevância dos mesmos na sua atividade.



No que respeita ao Organismo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal ("OIC Imoreal"), e de acordo com o mencionado no Relatório de Gestão da Sociedade, em 28 de janeiro de 2021, o OIC Imoreal foi citado no âmbito de uma ação judicial instaurada pela Pasogal, SGPS, S.A., na qual esta Sociedade requer a nulidade da declaração de caducidade ou de resolução, em 30 de outubro de 2020, do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre ambos, por considerar o mesmo definitivamente incumprido pelo OIC Imoreal e, em consequência, solicita que seja emitida sentença que transmita para a Pasogal, SGPS, S.A. a titularidade das 51 frações autónomas e 8 prédios urbanos localizados no empreendimento Loures Business Park, pelo preço de 17 milhões de euros.

Considerando o enquadramento factual e jurídico em que a sobredita ação se alicerça, e que já foi objeto de contestação, o Conselho de Administração não constituiu qualquer provisão para esta matéria nas contas do OIC Imoreal, por considerar que os argumentos deste têm consistência jurídica e que existem condições para que o por ele foi alegado tenha acolhimento pelo Tribunal.

Adicionalmente, ainda que tenha sido celebrado o referido contrato de promessa de compra e venda, os ativos em questão, à data de 31 de dezembro de 2020, encontram-se valorizados no OIC Imoreal, de acordo com o Regulamento da CMVM, ou seja, com base em avaliações realizadas por Peritos Independentes, as quais são superiores ao montante acordado para a venda, no já referido contrato, em aproximadamente 13,45 milhões de euros.

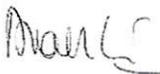
#### PARECER

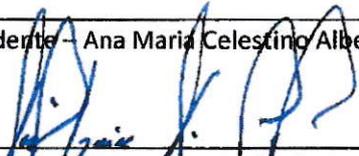
Face ao exposto, somos de opinião que, após considerar o acima mencionado quanto ao Organismo de Investimento Coletivo Fechado Imoreal, as demonstrações financeiras supra referidas, o relatório de gestão e a proposta de aplicação dos resultados nele expressa, bem como o Relatório do Governo Societário, 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, 21 de junho de 2021.

O Conselho Fiscal

  
\_\_\_\_\_  
Presidente – Ana Maria Celestino/Alberto dos Santos Costa Pereira

  
\_\_\_\_\_  
Vogal – António Joaquim Andrade Gonçalves

  
\_\_\_\_\_  
Vogal – João Duarte Lopes Ribeiro

## Certificação legal das contas

### **Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras**

#### **Opinião**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 8 065 290 euros e um total de capital próprio de 6 384 849 euros, incluindo um resultado líquido de 967 374 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e de outro rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Imofundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

#### **Bases para a opinião**

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

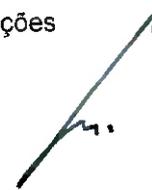
O Órgão de Fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

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

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se 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 Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;



- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

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

### **Sobre o relatório de gestão**

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

Lisboa, 14 de junho 2021



---

Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.  
Representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº 564)