

Imopredial

Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado

**RELATÓRIO DE GESTÃO
31 DE DEZEMBRO DE 2020**

**IMOPREDIAL
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

O Imopredial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Imopredial, Fundo ou OIC, foi inicialmente constituído como um Fundo Investimento Imobiliário Aberto de Subscrição Pública, cuja constituição foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários em 17 de Maio de 2001, de acordo com o Decreto-Lei n.º60/2002, de 20 de Março, alterado pela Lei n.º16/2015, de 24 de Fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, por tempo indeterminado e iniciou a sua atividade em 16 de Agosto de 2001. O Fundo é gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., doravante designada por Sociedade Gestora, Profile ou Profile-S.G.O.I.C., S.A., sendo a entidade depositária do Fundo o Bison Bank, S.A..

| 2

O Fundo foi objeto de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, para efeitos do n.º 1 do artigo 214.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, autorizada por deliberação da CMVM em 18 de Junho de 2017. O Fundo teve a duração inicial de dois anos, com início em 18 de Junho de 2017, data de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, sem prejuízo da sua eventual prorrogação, por uma ou mais vezes por períodos não superiores ao inicial.

Em Assembleia de Participantes realizada em 5 de Dezembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo relativamente ao desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo, por forma a permitir otimizar o procedimento de alienação de ativos imobiliários, não sofrendo o processo de venda das pressões decorrentes dos prazos da liquidação, indo de encontro ao interesse de todos os Participantes.

Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de Dezembro de 2018, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de Junho de 2021.

Em Assembleia de Participantes realizada em 11 de Dezembro de 2020, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de Junho de 2023.

1 | ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO

Contexto Macroeconómico Mundial

A pandemia Covid-19 afetou profundamente a atividade económica em 2020. As medidas de contenção da crise de saúde pública e a atitude de precaução dos agentes económicos determinaram uma queda sem precedentes do PIB na primeira metade do ano.

Após a queda de 9,4% no primeiro semestre de 2020 face ao final de 2019, a atividade económica mundial recuperou durante os meses de verão. No terceiro trimestre, o PIB mundial cresceu acima do esperado (7,3%). O ressurgimento do número de casos de COVID-19, em particular nas economias avançadas, conduziu à reintrodução de medidas de contenção, condicionando a atividade nos setores mais afetados e a confiança dos agentes económicos. Os indicadores disponíveis para a área do euro sugerem um impacto negativo destes fatores sobre a atividade no quarto trimestre.

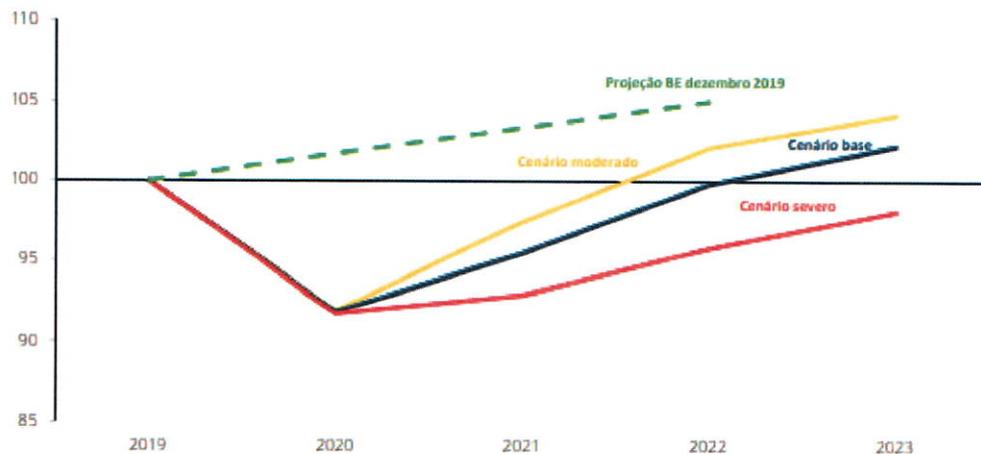
Este exercício de projeção assume que as medidas de contenção serão mantidas ou restauradas até ao fim do primeiro trimestre de 2021 e aliviadas de forma gradual posteriormente. As hipóteses para o enquadramento externo da projeção traduzem uma recuperação gradual da economia mundial. Após uma queda de 3,5% em 2020, o PIB mundial cresce 5,6% em 2021 e 3,7% em média nos dois anos seguintes. Na área do Euro, a atividade económica cai 7,3% em 2020 e aumenta 3,9% em 2021 e cerca de 3%, em média, em 2022-23. O comércio mundial diminui 9,5% em 2020 e cresce 7,1% em 2021 e 4,0% em média nos dois anos seguintes. A procura externa dirigida a Portugal diminui 12,6% em 2020 e cresce 7,1% em 2021 e 4,7% em média no período 2022-23.

As condições financeiras globais, em particular na área do Euro, permanecerão favoráveis, num quadro de medidas de apoio à liquidez. A EURIBOR a 3 meses permanece em -0,4% em 2020 e diminui para -0,5% nos três anos seguintes. A taxa de juro implícita da dívida pública diminui ao longo do horizonte de projeção, de 2,6% em 2019 para 1,8% em 2023, o que reflete a hipótese das taxas de juro de novas emissões permanecerem baixas. Relativamente ao mercado cambial, as hipóteses do exercício incorporam uma apreciação do Euro em termos nominais efetivos e face ao Dólar, de respetivamente 3,2% e 1,8% em 2020 e 2,0% e 3,9% em 2021.

Contexto Macroeconómico Nacional

As perspetivas para a economia portuguesa estão rodeadas de uma incerteza elevada associada à evolução da pandemia e à implementação no curto prazo de uma solução médica eficaz em larga escala. O contexto macroeconómico nacional prevê uma queda do PIB de 8,1% em 2020, seguida de um crescimento de 3,9% em 2021, 4,5% em 2022 e 2,4% em 2023. A atividade retoma o nível pré-pandemia no final de 2022.

PIB em Portugal – cenário base e cenários alternativos | Índice 2019 = 100



Fonte: Banco de Portugal.

As projeções apresentadas assumem que as restrições serão gradualmente retiradas a partir do primeiro trimestre de 2021, embora a atividade fique condicionada até ao início de 2022.

	Pesos 2019	BE dezembro 2020					BE outubro 2020		BE junho 2020	
		2019	2020 ^(p)	2021 ^(p)	2022 ^(p)	2023 ^(p)	2020 ^(p)	2020 ^(p)	2021 ^(p)	2022 ^(p)
Produto Interno Bruto	100	2,2	-8,1	3,9	4,5	2,4	-8,1	-9,5	5,2	3,8
Consumo privado	63,9	2,4	-6,8	3,9	3,3	1,9	-6,2	-8,9	7,7	3,0
Consumo público	16,9	0,7	0,4	4,9	0,4	0,7	1,2	0,6	0,7	0,8
Formação bruta de capital fixo	18,2	5,4	-2,8	4,4	5,2	2,0	-4,7	-11,1	5,0	4,5
Procura interna	99,8	2,7	-5,6	3,9	3,1	1,8	-5,0	-8,2	6,0	2,9
Exportações	43,5	3,5	-20,1	9,2	12,9	6,7	-19,5	-25,3	11,5	11,2
Importações	43,3	4,7	-14,4	8,8	9,1	5,1	-12,4	-22,4	13,5	8,5
Contributo para o crescimento do PIB líquido de importações (em pp) ^(a)										
Procura interna		1,5	-2,6	2,6	1,5	0,8	-2,6	-3,2	3,3	1,4
Exportações de bens		0,2	-0,7	1,5	0,4	0,3	-0,9	-0,9	0,9	0,4
Exportações de serviços		0,5	-4,8	-0,2	2,6	1,3	-4,6	-5,3	1,0	2,0
Emprego (número de indivíduos) ^(b)		0,8	-2,3	0,0	1,3	0,9	-2,8	-4,5	2,0	1,5
Emprego (horas trabalhadas) ^(b)		1,2	-10,8	7,3	2,9	0,9	-10,8	-7,6	5,4	1,5
Taxa de desemprego ^(c)		6,5	7,2	8,8	8,1	7,4	7,5	10,1	8,9	7,6
Balança corrente e de capital (% PIB)		0,9	-0,6	0,5	2,3	2,7	-0,6	0,3	0,3	0,3
Balança de bens e serviços (% PIB)		0,4	-1,6	-1,9	-0,5	0,1	-1,9	-0,5	-1,3	-0,5
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,3	-0,2	0,3	0,9	1,1	0,0	0,1	0,8	1,1
Bens energéticos		-1,7	-5,3	-2,0	0,9	0,5	-4,9	-5,7	1,4	2,4
Excluindo bens energéticos		0,5	0,3	0,6	0,9	1,1	0,4	0,7	0,8	1,0

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) – projetado, pp – pontos percentuais. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) Os agregados da procura em termos líquidos de importações são obtidos deduzindo uma estimativa das importações necessárias para satisfazer cada componente. O cálculo dos conteúdos importados foi feito com base em informação relativa ao ano de 2015. Para mais informações, ver a Caixa "Atualização dos conteúdos importados da procura global para a economia portuguesa" do Boletim Económico de março de 2019. (b) Conceito de Contas Nacionais. (c) Em percentagem da população ativa.

No primeiro semestre de 2020, a atividade diminuiu 17,3%, em termos acumulados, face ao final de 2019. No terceiro trimestre, após o gradual levantamento das medidas de contenção, assistiu-se a uma recuperação rápida e acentuada da atividade, com um crescimento do PIB de 13,3% face ao trimestre anterior. A trajetória de recuperação foi invertida no quarto trimestre com a implementação de novas medidas de contenção em Portugal e nos principais parceiros comerciais. A projeção aponta para uma queda da atividade no quarto trimestre de 1,8% face ao trimestre anterior.

A inflação apresenta um aumento gradual e contido ao longo do horizonte de projeção, atingindo 1,1% em 2023.

A deterioração da balança corrente e de capital em 2020 decorre da evolução da balança de bens e serviços e, em particular, da redução do excedente dos serviços relacionados com o turismo. De 2021 a 2023, a balança corrente e de capital volta a apresentar um saldo positivo refletindo a melhoria da balança de bens e serviços e o aumento da entrada de fundos europeus.

O consumo público deverá aumentar 0,4% em termos reais em 2020, refletindo o crescimento das despesas na área da saúde e o aumento do emprego público. Para 2021, prevê-se um crescimento real de 4,9% do consumo público. O investimento público apresenta taxas de crescimento elevadas até 2023.

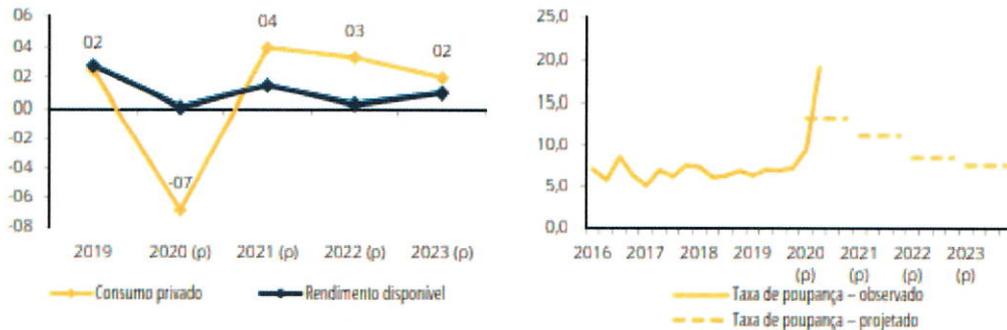
A economia portuguesa deverá cair 8,1% em 2020. Após uma queda de 17,3% no primeiro semestre, face ao final de 2019, a economia recuperou de forma rápida no terceiro trimestre (crescimento de 13,3%). No entanto, o surgimento de uma segunda vaga determinou a inversão da trajetória de recuperação. Neste quadro, projeta-se uma queda da atividade no quarto trimestre de 1,8%. Esta revisão em baixa também se verificou na área do Euro (a variação do PIB é de -2,2%). Para o período 2021-23 antecipa-se uma recuperação da economia portuguesa. Em 2021 o PIB cresce 3,9%, seguindo-se um crescimento de 4,5% em 2022 e de 2,4% em 2023. O PIB deverá retomar o nível pré-pandemia no final de 2022.

O emprego deverá diminuir 2,3% em 2020, o que constitui uma queda inferior à que seria expectável. Esta reação atenuada refletiu o impacto das medidas de apoio às empresas, em particular o regime de *layoff* simplificado e os apoios aos trabalhadores independentes. Para 2021-23 antecipa-se uma recuperação gradual do emprego. A taxa de desemprego aumenta de 6,5% em 2019 para 7,2% em 2020, 8,8% em 2021 e é expectável que se reduza nos anos seguintes, para 8,1% em 2022 e 7,4% em 2023.

O consumo privado, principal componente da procura, cairá 6,8% em 2020, com crescimentos de 3,9%, 3,3% e 1,9% no período 2021-23. No final de 2022, o consumo privado aproxima-se do nível observado antes da crise pandémica. No primeiro semestre de 2020 as famílias reduziram de forma significativa as suas despesas de consumo (variação de -15,4% em termos acumulados face ao final de 2019). Com o levantamento gradual das restrições, o consumo privado aumentou 12,8% no

terceiro trimestre. No quarto trimestre a recuperação do consumo privado foi invertida, estimando-se uma redução. A taxa de poupança no primeiro semestre do ano situou-se em 14,3% do rendimento disponível, um aumento de 6,9 pp face ao final de 2019.

Consumo privado, rendimento disponível e taxa de poupança



Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) – projetado.

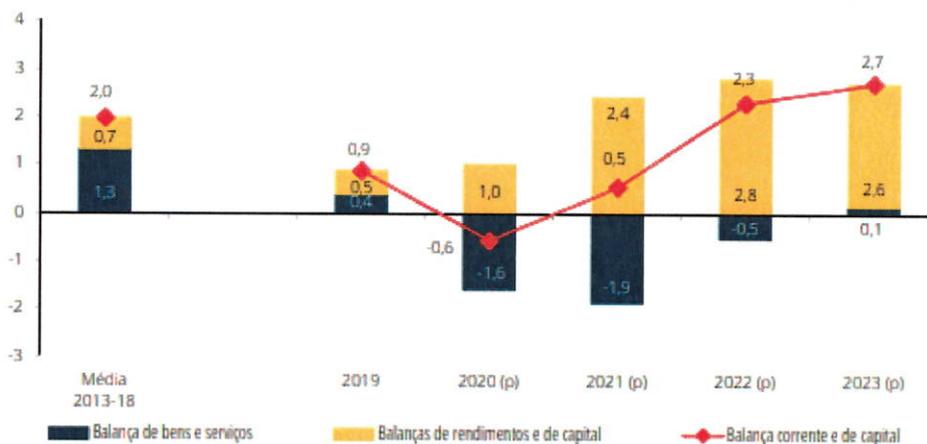
Em 2020 estima-se uma redução da FBCF de 2,8%. Para 2021-23, projeta-se um crescimento médio de 3,9%. A FBCF residencial manter-se-á resiliente graças ao contributo das condições de financiamento favoráveis. O investimento público deverá manter um crescimento dinâmico, beneficiando do aumento perspetivado dos recebimentos de fundos europeus.

Em contraste, o investimento empresarial reduz-se em 2020. A evolução do investimento empresarial será condicionada pela deterioração da situação financeira de algumas empresas e pela incerteza quanto a alterações nos padrões de consumo e à sua persistência.

As exportações de bens e serviços reduzem-se 20,1% em 2020 e recuperam ao longo do restante horizonte, com crescimentos de 9,2% em 2021, 12,9% em 2022 e 6,7% em 2023. Em 2020, o perfil intra-anual das exportações é marcado pela evolução da pandemia. Após uma queda acumulada de 41,2% no primeiro semestre face ao final de 2019, as exportações recuperaram de forma pronunciada no terceiro trimestre, refletindo o comportamento da componente de bens, com grande contributo do turismo estrangeiro. Para o quarto trimestre antecipa-se uma inversão da trajetória de recuperação, decorrente da reintrodução de medidas de contenção em vários países. Em 2020, as exportações têm um contributo (líquido do respetivo conteúdo importado) de -5,5 pp para a redução de 8,1% do PIB. As exportações de turismo são a componente do PIB com a queda mais acentuada (-56,6%), explicando metade da redução das exportações totais. As exportações de bens reduzem-se 8,4% em 2020. As exportações de bens aumentam 13,6% em 2021 – ultrapassando o nível de 2019 – e desaceleram em 2022 e 2023 (crescendo 5,5% e 3,6%, respetivamente). O contributo da componente de turismo para a variação das exportações totais será ainda marginalmente negativo em 2021 (-0,8 pp), aumentando para 7,4 pp em 2022 e situando-se em 3,2 pp em 2023. No final do horizonte, as exportações de turismo encontram-se ainda abaixo de 2019.

Projeta-se que as importações de bens e serviços se reduzam 14,4% em 2020 e aumentem 8,8% em 2021, 9,1% em 2022 e 5,1% em 2023. À semelhança das exportações, as importações de bens recuperam mais rapidamente do que as de serviços, que se mantêm condicionadas pela evolução do turismo. O peso significativo da componente de bens nas importações totais (81% em 2019) resulta numa trajetória de recuperação das importações totais mais rápida do que a das exportações, alcançando valores pré-crise em meados de 2022.

O saldo da balança corrente e de capital torna-se negativo em 2020 (-0,6% do PIB). De 2021 em diante, esta balança volta a registar um excedente, que atinge 2,7% do PIB em 2023. A necessidade líquida de financiamento da economia portuguesa em 2020 resulta da deterioração do saldo da balança de bens e serviços, para -1,6% do PIB (0,4% em 2019). Projeta-se um aumento do excedente das balanças de rendimentos e de capital em 2020 (para 1% do PIB, que compara com 0,5% em 2019), beneficiando do recebimento de fundos europeus.



Fontes: Banco de Portugal e INE. | Nota: (p) – projetado.

O impacto mais severo da pandemia sobre os serviços implica uma deterioração adicional da balança de bens e serviços em 2021. Nos anos seguintes, esta balança melhora com o desvanecimento dos efeitos pandémicos e a recuperação do setor do turismo, projetando-se um saldo de 0,1% no final do horizonte. O excedente das balanças de rendimentos e capital aumenta para 2,6%, em média, em 2021-23. Adicionalmente, a evolução do saldo da balança de rendimento primário beneficiará da trajetória de redução do pagamento de juros da dívida pública.

A inflação, medida pela taxa de variação do IHPC, situa-se em -0,2% em 2020, aumentando para 0,3% em 2021, 0,9% em 2022 e 1,1% em 2023. O diferencial face à área do Euro torna-se mais negativo em 2021 (-0,7 pp, após -0,4 pp em 2020), situando-se em -0,3 pp, em média, em 2022-23. Não obstante, uma elevada dispersão na evolução dos preços no consumidor em 2020, a inflação média observada até outubro (-0,1%) aponta para que tenham prevalecido os efeitos negativos da quebra da procura. Em 2020 estima-se que a inflação excluindo energéticos se situe em 0,3% (após 0,5% em 2019). Em 2021 a inflação excluindo energéticos aumenta ligeiramente para 0,6%.

A ação das políticas monetárias, orçamentais e prudenciais foi decisiva na mitigação da crise, e continuará a desempenhar um papel fundamental na dinâmica de recuperação. As perspetivas económicas permanecem rodeadas de elevada incerteza. Embora se projete uma retoma da atividade económica em 2021, o seu ritmo será condicionado pelo impacto da crise. O aumento do endividamento dos setores público e privado e do risco de crédito coloca desafios importantes à economia portuguesa nos próximos anos. A atuação das políticas nacionais e supranacionais continuará a ter um papel fundamental na recuperação da economia portuguesa, devendo promover a retoma do investimento e a correta afetação de recursos.

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário foi marcado em 2020 pelo surto de Covid-19 que manteve o cenário de incerteza dos diferentes sectores imobiliários, registando-se quebras comparativamente a 2019, ano que registou resultados muito positivos em todos os sectores e recordes no sector hoteleiro e residencial.

Apesar das adversidades e do impacto negativo da conjuntura atual, o investimento imobiliário continuou a ter investidores ativos no mercado, maioritariamente estrangeiros, e atingiu no 3º Trimestre de 2020 um volume de investimento superior a 2,2 mil milhões de Euros (já superior ao volume registado anualmente até 2017), sendo o sector de retalho o predominante. Comprova-se assim a dinâmica e resiliência do mercado imobiliário, que manteve, mesmo com a pandemia, grande parte das operações que estavam em curso e, a maioria, sem ajustamentos de preço.

O mercado de escritórios registou uma absorção de 138.000 m², quando em 2019 tinha sido de 194.000 m², ou seja, uma redução de 29%. Por um lado assistiu-se a um abrandamento da procura de espaços de escritórios para expansão de operações e por outro, a empresas a pretenderem reduzir os seus espaços pela aceleração do teletrabalho. Não se registaram alterações das rendas prime face a 2019, que se mantiveram no CBD de Lisboa nos € 25,00/m²/mês e manutenção da yield mínima de 4,0%. Também no Porto mantiveram-se as rendas prime de 2019, de € 18,00/m²/mês (CBD-Boavista) e uma yield prime de 6,0%. A expansão de empresas representou 70% da ocupação registada.

O Retalho foi um dos sectores mais afetados e penalizados pela pandemia, com o encerramento obrigatório de lojas durante o confinamento e as restrições à liberdade de circulação que condicionaram o acesso às lojas a provocarem quebras significativas no volume de vendas. Por forma a minimizar estas quebras de faturação, muitos retalhistas adaptaram-se e reforçaram o comércio online. Para além dos Centros Comerciais que registaram quebras por limitações de afluência e encerramento obrigatório de lojas, o comércio de rua em Lisboa e Porto, sofreu também com a falta de turistas, o que provocou uma redução dos valores de arrendamento de € 145,00/m²/mês (2019) para € 130,00/m²/mês (rendas prime, localizadas no Chiado), enquanto que nos Centros Comerciais as rendas prime reduziram-se de € 125,00/m²/mês (2019) para €

115,00/m²/mês. Por outro lado, nos Retail Parks assistiu-se a uma estabilização das rendas prime nos € 11,00/m²/mês.

O sector Industrial e Logístico sofreu com o impacto da pandemia, tendo registado uma procura de 98.000 m² até ao 3º Trimestre de 2020. A procura incidiu sobre espaços de logística nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e plataformas de distribuição *last mile* nos centros urbanos dessas cidades, sobretudo devido ao crescimento do comércio online. Verificou-se ainda, um crescimento de unidades de armazenamento *self storage*. As rendas prime mantêm-se, na AML, nos € 4,00/m²/mês (zonas de Alverca-Azambuja e Sintra-Cascais) e na AMP nos € 3,85/m²/mês (zona da Maia/Via Norte).

O mercado Residencial demonstrou desde o início da pandemia a resiliência do sector, com a estabilização dos preços de venda prime (€ 10.500/m² na Av. Liberdade e € 9.000/m² no Chiado/Príncipe Real, enquanto que Estoril e Cascais atingiram € 8.000/m² e € 10.000/m²), apesar de ter existido um ajuste dos preços de venda em projetos sobrevalorizados. O número de unidades vendidas contraiu 11% no 1º semestre e atingiu 27.146 unidades (total do ano de 2019 foi de 62.530 unidades), existindo agora um maior equilíbrio entre compradores nacionais (50% no segundo trimestre de 2020) e internacionais.

2 | ACTIVIDADE DO FUNDO

Surto pandémico Covid-19

O exercício de 2020 foi profundamente marcado pelo surgimento e alastramento a todo o mundo do vírus Covid-19. A pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde, começou a ganhar incidência em Portugal no início de Março de 2020, tendo sido decretado o estado de emergência no País, com imposição de medidas confinamento obrigatório, para mitigar a propagação do vírus. Esta crise mundial de saúde pública, teve um impacto económico sem precedentes na história recente, representando um choque na economia com efeitos negativos ao nível da produção, do emprego, do sistema financeiro e da confiança dos agentes económicos. A atividade imobiliária, em particular na sua vertente de intermediação, sofreu graves restrições à atividade pela impossibilidade dos investidores e interessados realizarem visitas aos imóveis. Para minimizar este constrangimento, houve um acréscimo no aperfeiçoamento de ferramentas de visita virtual, apesar de não substituírem uma visita presencial. Na vertente de gestão de ativos imobiliários, os desafios foram ao nível do impacto dos efeitos económicos adversos na liquidez dos inquilinos, tendo sido produzida legislação específica a permitir moratórias (de renda e bancárias). Neste contexto, registaram-se desistências de investidores com negócios em fase de formalização, tendo a Sociedade Gestora efetuado diligências na tentativa de os recuperar, no período após Junho, reatando, por sua iniciativa, o contacto com os investidores. Em alguns casos foi possível recuperar alguma da atividade perdida.

Com base neste panorama geral, a Sociedade Gestora preparou a sua atividade de forma a ter a maior resiliência possível num cenário de procura generalizada de pedidos de moratória por parte dos inquilinos, bem como aumentando os limites de liquidez disponíveis nas tesourarias dos fundos, de forma a garantir a solvabilidade e garantir a sua regular atividade. Não se registaram muitos pedidos de moratória e/ou perdão de rendas, tendo a Sociedade, em contacto direto com os inquilinos, encontrado soluções equilibradas e consensuais, defendendo o interesse dos participantes dos Fundos, bem como acomodando o apoio aos inquilinos para a continuidade da sua atividade.

A Profile procedeu à ativação do seu plano de contingência para continuidade de negócio, tendo-se obtido uma performance extraordinária, ao conseguir-se uma transição imediata de um cenário de atividade presencial para atividade remota (teletrabalho), mantendo o cumprimento das responsabilidades implícitas à natureza de Sociedade Gestora. Foi, também, acompanhada com sucesso a ativação do plano de contingência do prestador de serviços Altamira, de forma a garantir a continuidade das atividades de gestão operacional dos imóveis.

Política de investimento do OIC

O Fundo privilegiou o investimento em imóveis ou frações urbanas destinados a comércio, logística e serviços, assim como no desenvolvimento de projetos imobiliários destinados aos mesmos fins, com o objetivo da sua posterior venda ou arrendamento. Foram, também, realizados investimentos em sociedades imobiliárias cujos ativos detidos se enquadravam na política de investimento definida no Regulamento de Gestão do Fundo.

Sem prejuízo da política de investimento acima definida, atendendo à proximidade da maturidade do Fundo, às vantagens da realização de um desinvestimento gradual num contexto de gestão corrente do Fundo e às condições do mercado imobiliário, os participantes do Fundo aprovaram, em 5 de Dezembro de 2017, a realização do desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo.

Evolução da composição da carteira do OIC

A situação completamente atípica vivida no ano de 2020, decorrente do estado de pandemia de Covid-19, teve repercussões imediatas no mercado imobiliário. A paragem sentida no mercado imobiliário manifestou efeitos imediatos sentindo-se uma elevada incerteza nos investidores no curto e médio prazos, o que dificulta a previsão de uma retoma à atividade normal e eventuais impactos no preço e renda dos imóveis.

Apesar das limitações e condicionalismos referidos, a Sociedade Gestora, conseguiu manter alguma dinâmica comercial e concretizar vendas no montante de 25.321.096 Euros (em 2019 as vendas tinham sido de 38.264.500 Euros).

Durante o exercício de 2020, o fundo efetuou transações de venda detalhadas no quadro seguinte:

(valores em euros)

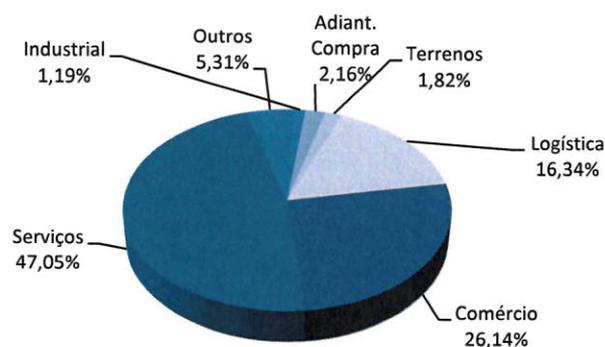
IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Valor Venda
80	IN Guimarães Retail Park - Guimarães	1	Guimarães Power Cent	03-01-2020	3.000.000
45	Edifício Galeão - Fracções D a G - Montijo	1	Fracção "D"	12-02-2020	114.425
45	Edifício Galeão - Fracções D a G - Montijo	2	Fracção "E"	12-02-2020	90.093
45	Edifício Galeão - Fracções D a G - Montijo	3	Fracção "F"	12-02-2020	109.821
45	Edifício Galeão - Fracções D a G - Montijo	4	Fracção "G"	12-02-2020	605.661
19	Parqueamento Edif. Visconde da Luz - Cascais	4	Estacionamento M-56	05-03-2020	16.500
62	Edif. Q46 - Infante D. Henrique - Quinta da Fonte	1	Q46	28-10-2020	10.602.950
60	Edif. Q45 - Gil Eanes - Quinta da Fonte - Oeiras	2	Fracção A	28-10-2020	593.789
60	Edif. Q45 - Gil Eanes - Quinta da Fonte - Oeiras	3	Fracção B	28-10-2020	1.373.999
60	Edif. Q45 - Gil Eanes - Quinta da Fonte - Oeiras	4	Fracção C	28-10-2020	731.876
60	Edif. Q45 - Gil Eanes - Quinta da Fonte - Oeiras	5	Fracção D	28-10-2020	1.583.879
60	Edif. Q45 - Gil Eanes - Quinta da Fonte - Oeiras	6	Fracção E	28-10-2020	754.122
60	Edif. Q45 - Gil Eanes - Quinta da Fonte - Oeiras	7	Fracção F	28-10-2020	1.610.573
60	Edif. Q45 - Gil Eanes - Quinta da Fonte - Oeiras	8	Fracção G	28-10-2020	580.607
60	Edif. Q45 - Gil Eanes - Quinta da Fonte - Oeiras	9	Fracção H	28-10-2020	1.336.954
61	Edif. Q31/32 - Casa da Quinta - Quinta da Fonte -	2	Fracção A	28-10-2020	109.072
61	Edif. Q31/32 - Casa da Quinta - Quinta da Fonte -	3	Fracção B	28-10-2020	296.086
61	Edif. Q31/32 - Casa da Quinta - Quinta da Fonte -	4	Fracção C	28-10-2020	297.575
61	Edif. Q31/32 - Casa da Quinta - Quinta da Fonte -	5	Fracção D	28-10-2020	383.113
6	Escrit/Comércio - Rua Padre Américo - Lisboa	2	Fracção D	25-11-2020	155.000
46	Edifício de Banhos Secos - Coimbra	1	Edif. Banhos Secos	22-12-2020	975.000
					25.321.096

11

As vendas acima identificadas originaram resultados negativos para o Fundo no montante de 1.187.124 Euros, quando comparados com o valor pelo qual se encontravam registados.

Este valor é decomposto em 673.890 Euros, resultante das reavaliações periódicas dos imóveis e em 513.224 Euros por via de desconto no preço de venda.

A decomposição da carteira de imóveis encontra-se detalhada na Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras. O peso por tipo de ativos encontra-se demonstrado no seguinte gráfico:



Valorização dos ativos do OIC

Os ativos encontram-se valorizados de acordo com as regras de valorimetria estabelecidas no ponto 4 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, as quais se encontram descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras, que fazem parte do presente Relatório e Contas.

Evolução da atividade do OIC - Informação financeira e performance

Em 31 de Dezembro de 2020 e em 31 de Dezembro de 2019, a repartição do património do Fundo e peso sobre o valor global líquido do Fundo era a seguinte:

(valores em euros)

Designação	2020	2019
ACTIVO		
Activos imobiliários	110.099.902	129.320.338
Adiantamento por compras de imóveis	2.584.934	2.584.934
Carteira de títulos e participações	13.444.798	18.225.998
Depósitos à ordem e a prazo	24.837.018	5.777.975
Outros valores activos	15.576.155	12.052.417
	166.542.807	167.961.662
PASSIVO		
Provisões acumuladas	16.809.795	17.007.021
Comissões a pagar	3.796	236.160
Outros valores passivos	3.081.631	10.193.921
	19.895.222	27.437.102
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	146.647.585	140.524.560
Nº DE UP'S	44.107.227	44.107.227
VALOR DA UP	3,3248	3,1860

| 12

Na rubrica de Outros valores ativos, está incluído o montante de 4.699.859 Euros referente a remunerações de capital em dívida das duas parcerias que se mantêm ativas e que se encontram totalmente provisionadas.

Verificou-se uma redução da rubrica Outros valores passivos, uma vez que em 31.12.2019, encontravam-se registados 5.107.000 Euros respeitantes a adiantamentos por vendas de imóveis (Edifício Galeão - Frações D a G – Montijo, Edif. Q45 Gil Eanes - Quinta da Fonte – Oeiras, Edif. Q46 - Infante D. Henrique - Quinta da Fonte, IN Guimarães Retail Park – Guimarães), o que não se verificou em 31.12.2020, contribuindo assim para uma redução significativa do Passivo. O decréscimo do montante de comissões em dívida contribuiu também para a redução do Passivo.

Registou-se, também, uma redução do montante de Provisões acumuladas, onde se incluem as provisões para dívidas consideradas de cobrança duvidosa, para contas a receber de Imposto sobre

o Valor Acrescentado e para valores a receber decorrentes de Contratos de Associação em Participação (Ver Nota 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

No exercício de 2020, os proveitos e custos ascenderam a 17.753.425 Euros e 11.630.399 Euros, respetivamente. O quadro que se apresenta de seguida demonstra a evolução, nos últimos dois exercícios, dos proveitos e custos do OIC e respetivo Resultado líquido:

(valores em euros)

Designação	Exercício	
	2020	2019
PROVEITOS		
<i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i>		
Mais valias de activos imobiliários	1.474.294	5.731.128
Rendimentos de activos imobiliários	7.176.156	8.010.195
Ganhos em activos imobiliários	4.523.017	5.325.487
Reposição e/ou anulação de provisões	2.962.073	1.628.778
Outros	1.617.885	70.540
	17.753.425	20.766.128
CUSTOS		
<i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i>		
Menos valias de activos imobiliários	781.199	2.747.050
Perdas em activos imobiliários	2.833.239	20.589.455
Comissões de transacções	7.163	4.147.397
Juros de empréstimos		102.534
Fornecimentos e serviços externos	2.146.564	2.530.448
Comissão gestão	1.957.895	2.318.713
Provisões do exercício	2.983.212	4.573.774
Impostos	518.157	569.177
Comissão depósito	285.096	311.531
Outros	117.874	94.167
	11.630.399	37.984.246
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	6.123.025	(17.218.118)

O resultado líquido positivo apurado pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, foi impulsionado pela redução significativa dos custos face a 2019. Para a redução dos custos face a 2019 contribuiu o menor valor de perdas em ativos imobiliários, resultante das menos valias nas vendas de imóveis e das menos valias potenciais registadas na sequência das reavaliações efetuadas do património. Adicionalmente, verificou-se também, uma diminuição dos custos referentes a provisões que em 2020 ascendeu a 2.983.212 Euros, face a 4.573.774 Euros em 2019 (maior montante de provisões para impostos).

O quadro seguinte apresenta o volume sob gestão, número de unidades de participação (UP's) em circulação e o seu valor unitário, bem como as subscrições e resgates referentes aos dados verificados no final dos últimos 5 exercícios:

(valores em euros)

Designação	Exercício				
	2020	2019	2018	2017	2016
VLGF	146.647.585	140.524.560	179.742.678	192.720.962	197.167.583
Nº UP's	44.107.227	44.107.227	44.107.227	44.107.227	44.167.425
Valor das UP's (EUR)	3,3248	3,1860	4,0751	4,3694	4,4641
Subscrições (totais)				-	-
Resgates (totais)		22.000.000		267.705	768.879

No final de 2020, o Fundo detinha 44.107.227 unidades de participação em circulação, totalizando o seu valor líquido global 146.647.585 Euros e o valor líquido da unidade de participação correspondia a 3,3248 Euros.

Política de rendimentos

De acordo com a política de rendimentos estabelecida no ponto 6 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, o Imopredial caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos resultantes dos proveitos líquidos das aplicações, bem como as mais-valias resultantes da alienação de quaisquer ativos do Fundo destinam-se a reinvestimento, não havendo lugar à distribuição dos rendimentos provenientes das suas aplicações.

| 14

3 | EVENTOS SUBSEQUENTES RELEVANTES

Em 28 de Janeiro de 2021 foi realizada uma redução de capital no montante de 20.000.000 Euros.

4 | PERSPETIVAS DA ACTIVIDADE DO OIC

Ao longo do exercício de 2021, o Imopredial prosseguirá uma estratégia de desinvestimento em imóveis e sociedades imobiliárias, de forma seletiva, que permita devolver os capitais investidos aos participantes. Será dado enfoque ao desinvestimento de todos os ativos detidos no estrangeiro (Espanha e Polónia), bem como nos imóveis devolutos sem potencial de valorização ou que careçam de avultados investimentos.

À semelhança do ocorrido em 2020, manter-se-á igualmente presente a preocupação com a redução da *vacancy rate* e com a contenção dos custos operacionais dos imóveis, com o objetivo de maximização de valor dos ativos e reforço da rentabilidade do Fundo.

5 | OUTRAS INFORMAÇÕES

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, mas dotado de personalidade judiciária, pertencendo ao conjunto dos titulares das respetivas unidades de participação. Neste sentido, no exercício de 2020 e durante o exercício de 2021, conforme previsto no Regime Geral dos OIC, a Sociedade Gestora continuará a atuar no sentido da proteção dos legítimos interesses dos titulares das unidades de participação, mantendo a sua atividade em conformidade com as exigências previstas na lei.

6 | ENTIDADES CONTRATADAS

Mantém-se em vigor o contrato de prestação de serviços ("Servicing Agreement") celebrado entre a Sociedade Gestora e a Altamira Asset Management Portugal, Unipessoal, Lda., para prestação de serviços de gestão operacional de imóveis e de comercialização. (Ver nota 17 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2021

O Conselho de Administração da
Profile - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Fernando Augusto Ferreira Neves
(Presidente do Conselho de Administração)

Rodrigo Amaro Balancho de Jesus
(Administrador)

Tiago Nuno Leiria de Mendonça Coutinho de Castro
(Administrador)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

IMOPREDIAL-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

CÓDIGO	ATIVO		PASSIVO		BALANÇO		31-12-2020		
	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Af	2020	2019	Líquido	Líquido	2020	2019
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								
31	Terrenos	3.223.696		0	1.044.496	2.179.200	2.210.700	220.000.516	220.000.516
32	Construções	153.177.458	1.392.497	0	39.473.305	115.096.650	141.219.006	-7.278.769	-7.278.769
33	Direitos	0	0	0	0	0	0	-72.197.187	-54.979.069
34	Adiantamento por compras de imóveis	2.584.934	0	0	0	2.584.934	2.584.934	0	0
35+38	Ajustamentos de ativo	0	0	0	7.175.948	-7.175.948	-14.109.368	6.123.025	-17.218.118
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	158.986.089	1.392.497	0	47.693.749	112.684.837	131.905.273	146.647.585	140.524.560
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES								
	OBRIGAÇÕES								
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0	0	0	0	0	0		
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0	0	0	0	0	0		
213+214+2173	Obrigações diversas	0	0	0	0	0	0		
22	Participações em sociedades imobiliárias	17.285.457	1.920.532	0	5.761.191	13.444.798	18.225.998	1.801.510	2.893.687
24	Unidades de Participação	0	0	0	0	0	0	15.008.285	14.113.334
26	Outros títulos	0	0	0	0	0	0	16.809.795	17.007.021
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTI	17.285.457	1.920.532	0	5.761.191	13.444.798	18.225.998		
	CONTAS DE TERCEIROS								
411	Devedores por crédito vencido	0	0	0	0	0	0		
412	Devedores por rendas vencidas	1.436.187	0	0	0	1.436.187	2.311.296	0	0
413+...+419	Outras Contas de Devedores	9.395.269	0	0	9.395.269	5.008.658	5.008.658	0	0
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	10.831.457	0	0	10.831.457	7.319.955	7.319.955	3.796	236.160
	DISPONIBILIDADES							722.349	2.293.845
11	Caixa	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Depósitos à ordem	24.837.018	0	0	0	24.837.018	5.777.975	0	0
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Certificados de depósito	0	0	0	0	0	0	0	0
18	Outros meios monetários	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	24.837.018	0	0	24.837.018	5.777.975	5.777.975	726.145	7.637.005
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
51	Acréscimos de Provetos	4.716.859	0	0	0	4.716.859	4.699.859	946.492	803.279
52	Despesas com Custo Diferido	27.839	0	0	0	27.839	32.603	1.412.790	1.989.797
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0	0	0	0	0	0	0	0
59	Contas Transitórias Ativas	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF.ATIVOS	4.744.698	0	0	4.744.698	4.732.463	4.732.463	2.359.282	2.793.077
	TOTAL DO ACTIVO	216.684.719	3.313.028	0	53.454.940	166.542.807	167.961.662	166.542.807	167.961.662
	Total do Número de Unidades de Participação					44.107.227	44.107.227	3.3248	3.1860
Abreviaturas:		Mv - Mais valias;	mv - Menos valias;	Af - Ajustamentos favoráveis	ad - ajustamentos desfavoráveis				

O Contabilista Certificado

Rui Manuel Costa Vargas Pires

A Administração da Sociedade Gestora

[Handwritten signature]

IMOPREDIAL-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS		31-12-2020	
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO
711+718 719	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais	0 0	102.534 0	812 811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Da Carteira de Títulos e Participações Outras, de Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais
722 723 724+...+728 729	COMISSÕES Da Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais	7.163 2.287.881 0	4.147.397 2.685.218 0	822...825 828 829	RENDIMENTOS DE TÍTULOS Da Carteira de Títulos e Participações De Outras Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais
732 733 731+738 739	PERDAS OPERACIONAIS E ACT. IMOBILIÁRIOS Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes Em Operações Extrapatrimoniais	1.198.246 2.416.192 0 0	2.747.050 20.589.455 0 0	832 833 831+838 839	GANHOS EM OPER. FINAN. E ACT. IMOBILIÁRIOS Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes Em Operações Extrapatrimoniais
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	0 297.878 220.279	27.983 99.183 442.012	851 852	REVERSOES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES De ajustamentos de dividas a receber De Provisões para encargos
751 752 76 77	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dividas a receber Provisões para encargos FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	2.574.188 409.024 2.146.564 29.108	1.035.949 3.537.825 2.530.448 23.294	86 87	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)
781 782 783 784...788	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de Exercícios Anteriores Outras perdas Eventuais	11.586.524 0 0 43.876 0	37.968.346 0 0 5.464 10.436	881 882 883 884...888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Recuperação de Incobráveis Ganhos Extraordinários Ganhos de Exercícios Anteriores Outros Ganhos Eventuais TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)
66	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C) RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0) TOTAL	43.876 6.123.025 17.753.425	15.900 0 37.984.246	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0) TOTAL
8x2-7x2-7x3 8x3+86-7x3-76 8x9-7x9 B-A+741	Resultados da Carteira Títulos Resultados de Activos Imobiliários Resultados de Operações Extrapatrimoniais Resultados Correntes	457.146 5.213.880 0 4.549.016	-1.914.063 -11.593.581 0 -17.244.776	D-C B+D-A-C+741 B+D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes de impostos s/o Rendimento Resultados Líquidos do Período

O Contabilista Certificado

Rui Manuel Costa Vargas Pires

A Administração da Sociedade Gestora

[Handwritten signature]

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2020		31-12-2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação				
...		0		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação			22.000.000	
Rendimentos pagos aos participantes				22.000.000
...		0		-22.000.000
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		-22.000.000
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	18.199.096		38.239.300	
Rendimentos de activos imobiliários	5.839.033		6.317.724	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	2.015.000		3.317.000	
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários		26.053.129		47.874.034
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	3.810.579		8.236.474	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários		3.810.579		8.236.474
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		22.242.550		39.637.550
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Venda de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Reembolso de títulos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
.....				
Outros recebimentos relacionados com a carteira	480.000	480.000		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Compra de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Subscrição de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Outras taxas e comissões				
.....				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		480.000		0

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2020		31-12-2019	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimentos em operações de taxa de juro				
Recebimentos em operações sobre cotações				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op.a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários				
Juros de certificados de depósito				
Contracção de empréstimos				
Reembolso de depósitos a prazo				
Impostos (IVA)				
...				
Outros recebimentos correntes		0		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	2.125.492		4.122.605	
Comissão de depósito	361.436		386.537	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários			237.412	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	912.791		922.944	
Taxa de Supervisão	48.385		55.496	
Reembolso de empréstimo			12.067.898	
Constituição de depósito a prazo				
...				
Outros pagamentos correntes	1.028.181	4.476.285	-80.516	18.252.376
Fluxo das operações de gestão corrente		-4.476.285		-18.252.376

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2020		31-12-2019	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	606.758		56.924	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	994.129			
Recuperação de incobráveis				
.....				
Outros recebimentos de operações eventuais		1.600.887		56.924
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	744.233			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	43.876			
.....				
Outros pagamentos de operações eventuais		788.109		0
Fluxo das operações eventuais		812.778		56.924
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		19.059.043		-557.902
Disponibilidades no início do período.....(B)		5.777.975		6.335.877
Disponibilidades no fim do período.....(C) = (B) + -(A)		24.837.018		5.777.975

O Contabilista Certificado

Rui Manuel Costa Vargas Pires

A Administração da Sociedade Gestora

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

IMOPREDIAL

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Nota introdutória

O Imopredial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Imopredial, Fundo ou OIC, foi inicialmente constituído como um Fundo Investimento Imobiliário Aberto de Subscrição Pública, cuja constituição foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários em 17 de Maio de 2001, de acordo com o Decreto-Lei n.º60/2002, de 20 de Março, alterado pela Lei n.º16/2015, de 24 de Fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, por tempo indeterminado e iniciou a sua atividade em 16 de Agosto de 2001.

O Fundo foi objeto de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, para efeitos do n.º 1 do artigo 214.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC"), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, autorizada por deliberação da CMVM em 18 de Junho de 2017. O Fundo teve a duração inicial de dois anos, com início em 18 de Junho de 2017, data de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, sem prejuízo da sua eventual prorrogação, por uma ou mais vezes por períodos não superiores ao inicial.

Em Assembleia de Participantes realizada em 5 de Dezembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo relativamente ao desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo.

Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de Dezembro de 2018, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de Junho de 2021.

Em Assembleia de Participantes realizada em 11 de Dezembro de 2020, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de Junho de 2023.

O Fundo é gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., sendo a entidade depositária do Fundo o Bison Bank, S.A..

Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras foram preparadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º2/2005 e tendo em atenção a regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

As Notas que se seguem no presente Anexo respeitam a numeração sequencial definida no PCFII e as que se encontram ausentes, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das Demonstrações Financeiras anexas.

Princípios contabilísticos adotados

a) Continuidade

Considera-se que o fundo de investimento opera continuamente até 18 de Junho de 2023, data em entrará em liquidação.

b) Consistência

O fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

c) Materialidade

As Demonstrações Financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam de interesse relevante (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

d) Substância sobre a forma

As operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

e) Especialização

Os elementos patrimoniais do Fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas Demonstrações Financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

f) Prudência

Significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

g) Independência

A elaboração, aprovação e execução das informações contabilísticas do fundo são independentes das de qualquer outra entidade, incluindo as respetivas entidades gestoras.

h) Unidade

As Demonstrações Financeiras, compostas pelo balanço, pela demonstração dos resultados pela demonstração dos fluxos monetários e pelo anexo, formam um todo coerente, constituindo um só conjunto de informação financeira.

Principais políticas contabilísticas

a) Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação (UP) é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo (VLGF) pelo número de unidades de participação emitidas, conforme descrito na Nota 6 do presente Anexo.

b) Imóveis

No que diz respeito ao critério valorimétrico dos imóveis, estes são registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados às escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão, sendo valorizados de acordo com as regras estabelecidas no Regulamento Gestão do Fundo, as quais são descritas na Nota 6 do presente Anexo.

c) Títulos

No que diz respeito ao critério valorimétrico dos títulos, estes são registados pelo valor de aquisição, sendo valorizados de acordo com as regras estabelecidas no Regulamento Gestão do Fundo, as quais são descritas na Nota 6 do presente Anexo.

d) Comissão de gestão componente fixa

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, cobra uma comissão anual de gestão de 1,3% (taxa nominal). Esta comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.

e) Comissão de depósito

Conforme estipulado no Regulamento de Gestão do Fundo, o Bison Bank, S.A., como remuneração das suas funções de depositário, cobra uma comissão de depósito de 0,20% ao ano. A comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo. A comissão é cobrada no último dia útil de cada ano civil.

f) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal de 0,0026%, sobre o valor líquido global do Fundo conforme estipulado em Regulamento da CMVM, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 Euros e 20.000 Euros.

g) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber, sendo os ajustamentos para dívidas vencidas a receber calculados com base na expectativa da sua cobrança (ver Nota 10 do presente Anexo).

h) Distribuição de rendimentos

De acordo com a política de rendimentos estabelecida no ponto 6 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, o Imopredial caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos resultantes dos proveitos líquidos das aplicações, bem como as mais-valias resultantes da alienação de quaisquer ativos do Fundo destinam-se a reinvestimento, não havendo lugar à distribuição dos rendimentos provenientes das suas aplicações.

i) Impostos sobre o património

Os bens imóveis adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), imposto do selo, previsto na verba 1.1 da Taxa Geral Imposto Selo e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

j) Impostos sobre o rendimento

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, foi aprovado o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, incluindo os fundos de investimento imobiliário.

Neste sentido, o Fundo foi tributado de acordo com regras estipuladas na nova redação do referido artigo 22.º do EBF, que prevê, a tributação, à taxa de 21%, do lucro tributável apurado em cada exercício, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, sem prejuízo dos seguintes ajustamentos:

- Exclusão dos rendimentos referidos no artigo 5.º, 8.º e 10.º do CIRS (rendimentos de capitais e mais-valias), exceto quando estes rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças e dos gastos ligados àqueles rendimentos;
- Exclusão dos gastos previstos no artigo 23.º A do CIRC.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação nos termos do disposto nos números anteriores são deduzidos aos lucros tributáveis, havendo-os, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores, aplicando-se o disposto no n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

De acordo com o disposto na a) do n.º 6 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 7/2015, no apuramento do resultado tributável dos OII de períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Julho de 2015 deverá considerar-se que as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas, nos termos da redação do artigo 22.º do EBF em vigor até àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 1 de Julho de 2015, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo presente diploma.

k) Imposto do selo dos OIC

O Fundo está sujeito a Imposto do Selo, sobre o valor líquido global do Fundo, correspondente à medida dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras, com exceção do valor correspondente aos ativos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento coletivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22.º do EBF, no último dia de cada mês do trimestre, à taxa de 0,0125% por cada trimestre.

Nota 1 | Imóveis - Valor de Balanço

A 31 de Dezembro de 2020, o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, era a seguinte:

(valores em euros)

Imóvel	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Armazéns-Oliveira Do Bairro	1.138.750	1.138.750	
Edifício Bi-Side-Coimbra	6.617.200	6.617.200	
Armazéns-Fracção E-Zi Oiã-Oliveira De Bairro	175.600	175.600	
Edifício Espaço Arcos-Paço Arcos	1.875.850	1.875.850	
Parque Empresarial Maia Biz-Zi Maia	3.147.650	3.147.650	
Retail Park-Carregado	6.863.500	6.863.500	
Parqueamento Edif. Visconde Da Luz-Cascais	15.000	15.000	
Armazéns Lote C11-Zi Oiã-Oliveira Do Bairro	1.251.000	1.251.000	
Arquiparque 7-Oeiras	12.970.250	12.970.250	
Centro Empresarial Alfragide I-Amadora	1.934.800	1.934.800	
Centro Empresarial Alfragide II-Amadora	3.117.450	3.117.450	
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira	4.495.600	4.495.600	
Plataforma Logístico De Oiã-Zi Oiã-Oliveira Do	1.337.700	1.337.700	
Edifício Comercial-Batalha	1.856.000	1.856.000	
Edifício Comercial Abrunheira-Sintra	3.082.200	3.082.200	
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela	13.229.500	13.229.500	
Edifício Arcis-Lisboa	3.737.450	3.737.450	
Plataforma Logística-Póvoa Sta Iria	2.733.100	2.733.100	
Armazem-Carregado	1.012.500	1.012.500	
Armazem-Zi Taveiro-Coimbra	1.141.500	1.141.500	
Edif. Comercial-Tomelloso-Espanha	1.166.700	1.166.700	
Edif. Roques-Zona Indust.-Santarém	2.006.200	2.006.200	
Edifício Comercial-Z. Industrial-Santarém	1.899.650	1.899.650	
City Park Leiria	4.599.750	4.599.750	
Centro Empresarial Alverca-Alverca	27.920.000	27.920.000	
Edifício Pinhais Da Foz-Porto	2.065.800	2.065.800	
City Park Penafiel	5.885.150	5.885.150	
TOTAL	117.275.850	117.275.850	0

Conforme se verifica pela análise dos quadros anteriores, não existia a 31 de Dezembro de 2020, diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo efetuou um ajustamento ao ativo no montante de 7.175.948 Euros: 1.779.300 Euros referente ao diferencial entre o valor venal dos imóveis e os valores de venda a realizar em 2021, fixados em 2020 e, 5.396.648 Euros referentes à estimativa de custos de comercialização em que o Fundo incorrerá no futuro com a venda dos imóveis. Assim, o valor líquido contabilístico dos imóveis a esta data é de 112.684.837 Euros.

Nota 2 | Variação do valor global líquido do OIC e das unidades de participação

Discriminação das variações ocorridas durante o período no valor líquido global e unitário do OIC, bem como das unidades de participação:

(valores em euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	220.000.516						220.000.516
Diferença em subs.resgates	-7.278.769						-7.278.769
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-54.979.069				-17.218.118		-72.197.187
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período	-17.218.118				17.218.118	6.123.025	6.123.025
SOMA	140.524.560	0	0	0	0	6.123.025	146.647.585
Nº unidades participação	44.107.227						44.107.227
Valor unidades participação	3,1860						3,3248

O resultado líquido positivo apurado pelo Fundo, para o período findo em 31 de Dezembro de 2020, foi impulsionado pela redução significativa dos custos face a 2019. Para a redução dos custos face a 2019 contribuiu o menor valor de perdas em ativos imobiliários, resultante das menos valias nas vendas de imóveis e das menos valias potenciais registadas na sequência das reavaliações efetuadas do património, bem como uma diminuição dos custos referentes a provisões.

Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

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

(valores em euros)

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
								País	Município
1-Imóveis Situados Em Estados Da União Europeia									
1.1. Terrenos									
1.1.1. Urbanizados									
Armazem-Carregado -Fracção B	17.427	1.299.997	10-07-2020	1.008.000	10-07-2020	1.017.000	1.012.500	Portugal	Alenquer
Edif. Comercial-Tomeloso-Espanha-Média Superfície	2.880	1.638.332	03-07-2020	923.700	03-07-2020	924.500	924.100	Espanha	Tomelloso
Edif. Comercial-Tomeloso-Espanha-Restaurantes	400	285.367	03-07-2020	228.600	03-07-2020	256.600	242.600	Espanha	Tomelloso
1.3. Outros Projetos De Construção									
Outros									
Centro Empresarial Alverca-Alverca-C. Empr. Alverca	52.120	27.551.141	25-06-2020	26.734.000	25-06-2020	29.106.000	27.920.000	Portugal	V. F. Xira
1.4. Construções Acabadas									
1.4.1. Arrendadas									
Comércio									
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção A	487	1.122.749	03-07-2020	618.200	03-07-2020	713.000	665.600	Portugal	Coimbra
Retail Park-Carregado-Retail Park	12.268	13.248.729	02-07-2020	6.848.000	02-07-2020	6.879.000	6.863.500	Portugal	Alenquer
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção C	61	82.724	02-09-2020	58.800	02-09-2020	65.000	61.900	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção D	37	53.330	02-09-2020	37.400	02-09-2020	39.000	38.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção G	161	221.531	02-09-2020	130.300	02-09-2020	131.000	130.650	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção H	27	41.208	02-09-2020	29.000	02-09-2020	31.300	30.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção I	45	63.897	02-09-2020	45.700	02-09-2020	48.000	46.850	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bo	1.141	1.181.718	02-09-2020	648.000	02-09-2020	720.000	684.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bp	705	721.251	02-09-2020	423.300	02-09-2020	444.000	433.650	Portugal	Funchal
Edifício Comercial Abrunheira-Sintra -Fracção C	1.226	1.013.593	03-07-2020	906.000	03-07-2020	938.500	922.250	Portugal	Sintra
Edif. Roques-Zona Indust.-Santarém-Edifício Roques	3.600	2.863.033	22-06-2020	1.965.000	22-06-2020	2.047.400	2.006.200	Portugal	Santarém
City Park Leiria -Retail Park - 1	1.153	742.643	29-07-2020	884.200	29-07-2020	892.000	888.100	Portugal	Leiria
City Park Leiria -Retail Park - 3	4.000	2.576.830	29-07-2020	2.162.200	29-07-2020	2.199.500	2.180.850	Portugal	Leiria
City Park Penafiel-U-2910-Com 1	3.700	5.530.033	28-10-2020	3.456.000	28-10-2020	3.572.000	3.514.000	Portugal	Penafiel
City Park Penafiel-U-2910-Com 2	263	393.081	28-10-2020	363.000	28-10-2020	394.500	378.750	Portugal	Penafiel
City Park Penafiel-U-2910-Com 3	573	856.408	28-10-2020	583.000	28-10-2020	630.300	606.650	Portugal	Penafiel
City Park Penafiel-U-2910-Com 6	35	52.311	28-10-2020	62.000	28-10-2020	63.000	62.500	Portugal	Penafiel
City Park Penafiel-U-2910-Com 7	25	37.365	28-10-2020	43.000	28-10-2020	45.000	44.000	Portugal	Penafiel
Serviços									
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção I	463	1.014.902	03-07-2020	599.800	03-07-2020	660.000	629.900	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção J	428	950.324	03-07-2020	558.800	03-07-2020	611.000	584.900	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção K	472	1.035.524	03-07-2020	570.400	03-07-2020	673.000	621.700	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção L	439	1.108.001	03-07-2020	582.500	03-07-2020	627.000	604.750	Portugal	Coimbra
Edifício Espaço Arcos-Paço Arcos-Fracção A	500	1.045.196	29-09-2020	920.600	29-09-2020	926.000	923.300	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção A	780	2.335.618	03-07-2020	1.620.000	03-07-2020	1.670.800	1.645.400	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção B	764	2.016.204	03-07-2020	1.424.000	03-07-2020	1.500.600	1.462.300	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção C	924	2.457.768	03-07-2020	1.715.000	03-07-2020	1.759.500	1.737.250	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção D	802	2.125.046	03-07-2020	1.503.000	03-07-2020	1.561.200	1.532.100	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção E	924	2.455.444	03-07-2020	1.715.000	03-07-2020	1.758.600	1.736.800	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção F	820	2.174.088	03-07-2020	1.516.000	03-07-2020	1.597.700	1.556.850	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção G	678	2.295.924	03-07-2020	1.614.000	03-07-2020	1.771.100	1.692.550	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção H	687	1.802.571	03-07-2020	1.283.000	03-07-2020	1.441.000	1.362.000	Portugal	Oeiras
Centro Empresarial Alfragide I-Amadora-Alfragide I	2.154	2.212.182	02-07-2020	1.896.000	02-07-2020	1.973.600	1.934.800	Portugal	Amadora
Centro Empresarial Alfragide Ii-Amadora-Alfragide Ii	2.595	4.609.778	17-07-2020	3.111.000	17-07-2020	3.123.900	3.117.450	Portugal	Amadora
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção O	85	120.686	02-09-2020	61.800	02-09-2020	63.000	62.400	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Q	100	138.659	02-09-2020	76.300	02-09-2020	79.000	77.650	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção S	35	51.139	02-09-2020	26.000	02-09-2020	30.300	28.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção U	40	57.485	02-09-2020	31.000	02-09-2020	35.700	33.350	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Y	67	98.074	02-09-2020	50.000	02-09-2020	50.900	50.450	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ac	97	134.667	02-09-2020	70.600	02-09-2020	73.000	71.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ad	89	125.581	02-09-2020	65.600	02-09-2020	68.000	66.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ae	82	117.240	02-09-2020	61.000	02-09-2020	63.000	62.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Af	64	95.181	02-09-2020	48.000	02-09-2020	50.100	49.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Aj	39	55.857	02-09-2020	30.000	02-09-2020	33.900	31.950	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ak	45	62.953	02-09-2020	35.000	02-09-2020	39.600	37.300	Portugal	Funchal
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ii 1º Esq	725	1.361.677	26-10-2020	1.554.100	26-10-2020	1.700.700	1.627.400	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ij 1º Dto	725	1.361.677	26-10-2020	1.554.100	26-10-2020	1.700.700	1.627.400	Portugal	Lisboa
		94.996.717		72.450.000		76.799.500	74.624.750		

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

(valores em euros)

Descrição dos Imóveis	Área (m ²)	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
								País	Município
Outros		94.996.717		72.450.000		76.799.500	74.624.750		
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção I	147	265.266	03-07-2020	110.000	03-07-2020	117.700	113.850	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7 - Oeiras-Fracção J	171	307.563	03-07-2020	128.000	03-07-2020	134.300	131.150	Portugal	Oeiras
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Au	37	37.347	02-09-2020	15.000	02-09-2020	15.100	15.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Av	39	39.313	02-09-2020	16.000	02-09-2020	17.300	16.650	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Aw	11	11.322	02-09-2020	5.000	02-09-2020	5.100	5.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ax	28	36.851	02-09-2020	14.000	02-09-2020	15.300	14.650	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ay	28	36.851	02-09-2020	18.000	02-09-2020	19.500	18.750	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Az	84	83.891	02-09-2020	34.000	02-09-2020	35.300	34.650	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção BI	213	213.442	02-09-2020	88.000	02-09-2020	90.500	89.250	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bm	124	124.206	02-09-2020	51.000	02-09-2020	52.700	51.850	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bn	55	55.228	02-09-2020	23.000	02-09-2020	24.900	23.950	Portugal	Funchal
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção V	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção X	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Aa	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ab	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ac	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Aj	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Al	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Am	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção An	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ao	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ap	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Gq	15	22.720	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Gr	15	22.720	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Gs	15	22.720	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Gt	15	22.720	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Gu	15	22.720	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Gv	15	22.720	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Gx	15	22.720	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.600	21.050	Portugal	Lisboa
Industrial									
Armazéns Lote C11-Zi Oiã-Oliveira Do Bairro-P. Vimartins Logística	3.467	1.644.428	02-07-2020	1.184.000	02-07-2020	1.318.000	1.251.000	Portugal	O. do Bairro
Armazéns-Oliveira Do Bairro-Fracção A	2.874	1.141.228	09-07-2020	760.700	09-07-2020	827.700	794.200	Portugal	O. do Bairro
Plataforma Logístico De Oiã-Zi Oiã-Oliveira Do-Fracção B	1.880	870.797	09-07-2020	521.000	09-07-2020	566.000	543.500	Portugal	O. do Bairro
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela-Fracção A	22.431	11.067.775	03-07-2020	8.409.000	03-07-2020	9.059.000	8.734.000	Portugal	Palmela
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela-Fracção B	6.023	2.971.613	03-07-2020	2.406.000	03-07-2020	2.636.000	2.521.000	Portugal	Palmela
Plataforma Logística-Póvoa Sta Iria-Fracção B	4.215	3.717.990	03-07-2020	2.618.200	03-07-2020	2.848.000	2.733.100	Portugal	V. F. Xira
Armazem-Zi Taveiro-Coimbra-Fracção Única	2.992	1.563.662	26-06-2020	1.116.000	26-06-2020	1.167.000	1.141.500	Portugal	Coimbra
1.4.2.Não Arrendadas									
Comércio									
Edifício Comercial Abrunheira-Sintra -Fracção G	2.071	1.754.266	03-07-2020	1.430.000	03-07-2020	1.518.800	1.474.400	Portugal	Sintra
City Park Leiria -Retail Park - 2	801	516.010	29-07-2020	622.000	29-07-2020	639.400	630.700	Portugal	Leiria
City Park Leiria -Retail Park - 4	36	23.320	29-07-2020	36.200	29-07-2020	37.300	36.750	Portugal	Leiria
City Park Leiria -Retail Park - 5	45	29.183	29-07-2020	45.300	29-07-2020	46.600	45.950	Portugal	Leiria
City Park Leiria -Retail Park - 6	3.645	2.347.872	29-07-2020	814.800	29-07-2020	820.000	817.400	Portugal	Leiria
Edifício Pinhais Da Foz-Porto-Fracção Ep	3.131	3.934.130	27-10-2020	1.939.600	27-10-2020	2.192.000	2.065.800	Portugal	Porto
City Park Penafiel-U-2910-Com 4	1.130	1.688.902	28-10-2020	1.059.000	28-10-2020	1.130.000	1.094.500	Portugal	Penafiel
City Park Penafiel-U-2910-Com 5	106	158.428	28-10-2020	184.000	28-10-2020	185.500	184.750	Portugal	Penafiel
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção B	214	374.781	03-07-2020	309.000	03-07-2020	346.000	327.500	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção C	85	161.118	03-07-2020	135.200	03-07-2020	144.000	139.600	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção D	207	364.234	03-07-2020	299.900	03-07-2020	335.000	317.450	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção E	217	379.716	03-07-2020	313.300	03-07-2020	350.000	331.650	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção F	243	423.455	03-07-2020	350.800	03-07-2020	393.000	371.900	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção M	1.119	2.068.011	03-07-2020	954.000	03-07-2020	1.063.000	1.008.500	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção N	51	107.412	03-07-2020	31.400	03-07-2020	37.000	34.200	Portugal	Coimbra
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção E	243	330.171	02-09-2020	203.600	02-09-2020	212.000	207.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção F	166	227.126	02-09-2020	144.000	02-09-2020	144.700	144.350	Portugal	Funchal
Edifício Comercial-Batalha-Edifício	3.475	2.833.249	29-07-2020	1.855.100	29-07-2020	1.856.900	1.856.000	Portugal	Batalha
Edifício Comercial Abrunheira-Sintra -Fracção D	230	179.479	03-07-2020	191.000	03-07-2020	198.900	194.950	Portugal	Sintra
Edifício Comercial Abrunheira-Sintra -Fracção E	303	237.376	03-07-2020	238.000	03-07-2020	252.600	245.300	Portugal	Sintra
Edifício Comercial Abrunheira-Sintra -Fracção F	303	237.376	03-07-2020	238.000	03-07-2020	252.600	245.300	Portugal	Sintra
		137.942.297		101.730.100		108.293.000	105.011.550		

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

(valores em euros)

Descrição dos Imóveis	Área (m ²)	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1		Valor da Avaliação 2		Localização	
				Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	País	Município
Serviços		137.942.297		101.730.100		108.293.000	105.011.550		
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção G	340	660.343	03-07-2020	418.400	03-07-2020	487.000	452.700	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção H	419	794.173	03-07-2020	508.700	03-07-2020	545.000	526.850	Portugal	Coimbra
Edifício Espaço Arcos-Paço Arcos-Fracção B	500	1.053.592	29-09-2020	938.000	29-09-2020	967.100	952.550	Portugal	Oeiras
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção J	70	101.704	02-09-2020	51.000	02-09-2020	53.000	52.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção K	105	144.052	02-09-2020	74.600	02-09-2020	77.000	75.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção L	61	91.688	02-09-2020	45.000	02-09-2020	47.400	46.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção M	100	138.715	02-09-2020	71.700	02-09-2020	74.000	72.850	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção N	92	129.315	02-09-2020	66.600	02-09-2020	68.000	67.300	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção P	66	97.866	02-09-2020	49.000	02-09-2020	50.800	49.900	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção R	52	71.970	02-09-2020	38.300	02-09-2020	39.000	38.650	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção T	58	78.764	02-09-2020	42.100	02-09-2020	43.000	42.550	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção V	46	64.826	02-09-2020	34.000	02-09-2020	39.600	36.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção W	39	55.482	02-09-2020	28.000	02-09-2020	33.500	30.750	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção X	67	98.580	02-09-2020	50.000	02-09-2020	51.200	50.600	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Z	67	98.891	02-09-2020	51.000	02-09-2020	53.000	52.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Aa	101	139.826	02-09-2020	74.600	02-09-2020	77.000	75.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ab	59	89.209	02-09-2020	45.000	02-09-2020	47.400	46.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ag	96	134.315	02-09-2020	62.000	02-09-2020	63.900	62.950	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ah	94	131.607	02-09-2020	60.000	02-09-2020	62.400	61.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ai	56	76.426	02-09-2020	42.100	02-09-2020	43.000	42.550	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Al	37	53.921	02-09-2020	28.000	02-09-2020	33.500	30.750	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Am	65	95.872	02-09-2020	50.000	02-09-2020	51.200	50.600	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção An	64	95.384	02-09-2020	50.000	02-09-2020	50.900	50.450	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ao	163	183.011	02-09-2020	78.000	02-09-2020	82.000	80.000	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ap	263	301.379	02-09-2020	143.600	02-09-2020	148.000	145.800	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Aq	214	242.616	02-09-2020	101.000	02-09-2020	104.000	102.500	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ar	231	260.162	02-09-2020	116.800	02-09-2020	119.000	117.900	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção As	185	213.804	02-09-2020	95.000	02-09-2020	95.100	95.050	Portugal	Funchal
Outros									
Parque Empresarial Maia Biz-Zi Maia-Bloco A E B	7.409	4.332.275	29-06-2020	3.085.300	29-06-2020	3.210.000	3.147.650	Portugal	Porto
Parqueamento Edif. Visconde Da Luz-Cascais-Est. S-50	11	17.425	23-10-2020	15.000	23-10-2020	15.000	15.000	Portugal	Cascais
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção At	81	81.253	02-09-2020	33.000	02-09-2020	34.200	33.600	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Ba	27	27.318	02-09-2020	11.000	02-09-2020	12.000	11.500	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bb	12	11.663	02-09-2020	5.000	02-09-2020	5.100	5.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bc	12	11.633	02-09-2020	5.000	02-09-2020	5.100	5.050	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bd	12	12.406	02-09-2020	5.000	02-09-2020	5.500	5.250	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Be	12	11.904	02-09-2020	5.000	02-09-2020	5.300	5.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bf	12	11.954	02-09-2020	5.000	02-09-2020	5.300	5.150	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bg	12	12.185	02-09-2020	5.000	02-09-2020	5.400	5.200	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bh	39	39.062	02-09-2020	16.000	02-09-2020	17.200	16.600	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bi	63	63.051	02-09-2020	26.000	02-09-2020	27.800	26.900	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bj	264	316.933	02-09-2020	108.000	02-09-2020	123.900	115.950	Portugal	Funchal
Centro Empresarial Da Cancela-Madeira-Fracção Bk	113	139.036	02-09-2020	64.000	02-09-2020	65.500	64.750	Portugal	Funchal
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Z	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.000	20.750	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ad	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.000	20.750	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ae	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.000	20.750	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Af	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.000	20.750	Portugal	Lisboa
Edifício Arcis-Lisboa-Fracção Ag	15	20.195	26-10-2020	20.500	26-10-2020	21.000	20.750	Portugal	Lisboa
Edifício Comercial -Z. Industrial-Santarém-Stand Toyota Industrial	4.206	3.228.630	25-06-2020	1.821.300	25-06-2020	1.978.000	1.899.650	Portugal	Santarém
Armazéns-Fracção E-Zi Oiã-Oliveira De Bairro-Fracção "E" Logística	434	179.432	23-10-2020	170.000	23-10-2020	181.200	175.600	Portugal	O. do Bairro
Plataforma Logístico De Oiã-Zi Oiã-Oliveira Do-Fracção A	2.874	1.386.612	09-07-2020	741.700	09-07-2020	754.000	747.850	Portugal	O. do Bairro
Armazéns-Oliveira Do Bairro-Fracção B	1.204	535.083	09-07-2020	387.800	09-07-2020	394.000	390.900	Portugal	O. do Bairro
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela-Fracção C	4.547	2.242.532	03-07-2020	1.935.000	03-07-2020	2.014.000	1.974.500	Portugal	Palmela
		156.401.154		113.689.200		120.862.500	117.275.850		

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

(valores em euros)

Imóveis	Valor Contabilístico
Adiantamento por conta de compra de imóveis	
Armazéns Sapal - Vila Franca de Xira	2.320.000
Edifício VI Arquiparque - Oeiras	264.934
TOTAL	2.584.934

Armazéns Sapal - Vila Franca de Xira - O Fundo celebrou com a sociedade Quasimóveis – Arrematações e Imóvel, S.A., em 30 de Novembro de 2011, um contrato promessa de compra e venda (CPCV) para a aquisição do imóvel “Armazéns Sapal - Vila Franca de Xira” no valor de 2.320.000 Euros, com escritura de compra prevista a realizar-se entre o dia 01 de Abril de 2012 e 01 de Julho de 2015, o que não veio a ocorrer. A resolução do CPCV encontra-se dependente do apuramento de resultados e encerramento do contrato de associação e participação celebrado para o imóvel CE Alverca.

Edifício VI Arquiparque – Oeiras - Em 19 de Dezembro de 2003, o Fundo celebrou com a sociedade Quartz Portugal II B.V., um contrato promessa de compra e venda (CPCV) para a aquisição do imóvel Edifício VI Arquiparque, correspondente a 34 frações autónomas (estacionamentos) do prédio urbano identificado como Lote 6, sito em Miraflores, constituído sob o regime de propriedade horizontal por meio de escritura outorgada em 06 de Julho de 1998.

O valor acordado foi de 264.934 Euros, montante que foi integralmente pago pelo Fundo e que ficou depositado numa conta aberta em nome da Quartz Portugal II B.V. junto do Bison Bank, sobre a qual foi constituído penhor a favor do Fundo com vista a garantir a eventual impossibilidade de outorga da escritura definitiva, a qual está dependente da conclusão do processo de registo predial da propriedade horizontal.

A escritura definitiva não foi outorgada até à data porque ainda não se mostra efetivado o registo predial da propriedade horizontal das frações objeto do CPCV. Tal registo foi indeferido, tendo a ação judicial movida pela Quartz Portugal II B.V. para reverter esta decisão sido julgada improcedente.

Estão ainda em curso as diligências necessárias para confirmar a viabilidade da outorga da escritura ou, em caso negativo, a resolução do CPCV.

Dada a antiguidade dos CPCVs e face ao contexto atual do mercado imobiliário, a Sociedade Gestora solicitou durante o ano de 2016 a reavaliação dos 2 imóveis.

O valor potencial do imóvel Armazéns Sapal, apurado tendo como base a média das últimas avaliações (1.838.000 Euros e 2.132.000 Euros), foi inferior em 335.000 Euros em relação ao seu valor

registado (2.320.000 Euros), o que originou o registo de uma provisão nesse valor em 2016.

Os movimentos na carteira de imóveis do Fundo, durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, discriminam-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Designação	Terrenos	Construções	Construções em curso	Adiantamentos por compra imóveis	Ajustamentos de activo	Total
Saldo inicial	2.210.700	115.309.006	25.910.000	2.584.934	-14.109.368	131.905.272
Aquisições		7.500	296.587			304.087
Alienações		-26.508.225				-26.508.225
Mais valias potenciais		839.007	1.713.413			2.552.420
Menos valias potenciais	-31.500	-2.470.638				-2.502.138
Regularizações					6.933.420	6.933.420
Reforço por imparidade de imóveis						
Saldo final	2.179.200	87.176.650	27.920.000	2.584.934	-7.175.948	112.684.837

As aquisições reportadas no quadro anterior, resultam do desenvolvimento de obras em curso e reabilitação dos imóveis Centro Empresarial Alverca e City Park Leiria, respetivamente.

Durante o exercício de 2020, foram efetuadas reavaliações do património realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, tendo sido apurado as mais e menos valias potenciais, apresentadas no quadro acima, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

| 32

Nota 4 | Inventário da carteira de títulos

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

(valores em euros)

Participações em Sociedades Imobiliárias	Quant.	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Método de Avaliação	% do Capital Social Adquirido	Entidade País
4.1 Sedeadas em E. da União Europeia								
4.1.1 Acções								
Tiner Polska Capital	76.921	20-01-2006	9.686.250	jun-20	11.233.066	C. próprios ajustados	100%	Polónia
Sub Total			9.686.250		11.233.066			
GCC Lisboa - Gestão C. Comer., SA Capital	210.000	07-04-2006	1.966.000	dez-17	0	C. próprios ajustados	50%	Portugal
Prestações Acessórias			2.241.149	dez-17	0			
Sub Total			4.207.149		0			
Aplicação Urbana XIII, SA Capital	69.500	14-09-2006	347.500	dez-17	0	C. próprios ajustados	50%	Portugal
Prestações Acessórias			1.206.542	dez-17	0			
Sub Total			1.554.042		0			
Banif Real Estate Polska Capital	40.000	31-10-2006	1.838.016	jun-20	2.211.732	C. próprios ajustados	100%	Polónia
Sub Total			1.838.016		2.211.732			
Total			17.285.457		13.444.798			

A carteira do Fundo, a 31 de Dezembro de 2020, inclui participações financeiras em 4 sociedades imobiliárias, cujas ações não estão admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em

sistema de negociação multilateral.

A **Tiner Polska** é uma sociedade imobiliária, de direito polaco. O seu ativo era essencialmente composto por património imobiliário destinado à edificação de parque logístico, estando atualmente construído e em exploração um edifício com 8 unidades que integra áreas afetas a armazém e escritórios. Para além do referido, e contíguo a este imóvel, a sociedade detinha ainda 3 lotes de terreno para construção de unidades semelhantes à atualmente existente. Em termos de localização, estes ativos situam-se na cidade de Pietrzykowice, em Katy Wroclawskie Commune, uma localidade a cerca de 6 km de Wroclaw.

Em Julho de 2016, o Fundo exerceu o direito de opção de compra sobre 3.846 ações da Tiner polska, representativas de 5% do seu capital social, pelo valor de 1 Euro, passando a deter a totalidade do capital da sociedade.

Em 22 de Dezembro de 2020 foram vendidos os imóveis que constituíam o património imobiliário da Tiner Polska pelo valor de 9.750.000 Euros.

A **GCC Lisboa** era uma empresa imobiliária, constituída em 8 de Novembro de 2000 sob a anterior denominação de Picoas Plaza – Gestão de Centros Comerciais, S.A. e focada na exploração e gestão de centros comerciais. Era detida em 50% pela Chamartin Retail, S.G.P.S., S.A. e em 50% pelo Imopredial.

Durante 2008, a GCC Lisboa sofreu uma alteração da sua atividade e passando a gerir em exclusivo o único imóvel detido, o Centro Picoas Plaza, sito na Rua Tomás Ribeiro, em Lisboa, com 2 pisos compostos por 55 espaços comerciais e de restauração, 2 pisos em cave para lugares de estacionamento e arrecadações.

A sociedade apresentou resultados de exploração deficitários desde, pelo menos, 2014, tendo em consideração as suas responsabilidades assumida. Com referência a 31.12.2017 a sociedade apresentava um resultado líquido negativo do exercício no montante de €489.027,00 Euros, registando-se novamente a perda de mais de metade do capital social e sem possibilidade de recapitalização. Tal situação foi agravada pelo facto de o financiamento bancário contraído junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A. estar em situação de incumprimento e esta ter avançado, em 22 de Fevereiro de 2017, com uma ação executiva através da qual reclamava a quantia de €15.654.806,36.

Em 2018, depois de um longo período de negociações com a Caixa Geral de Depósitos, S.A. sem qualquer sucesso, em Assembleia Geral realizada no dia 17 de Janeiro de 2018, foi deliberada a apresentação da mesma à insolvência, o que veio a ocorrer no dia 16 de Fevereiro de 2018.

A sociedade foi declarada insolvente em 08 de Março de 2018 e, na presente data, o respetivo processo de insolvência já se encontra findo, na sequência da venda do seu único ativo pelo valor de €14.957.000,00 e consequente pagamento aos respetivo credores.

A extinção da sociedade irá ser objeto de registo logo que seja registado o encerramento do processo de insolvência.

A **Aplicação Urbana XIII** era uma empresa imobiliária, constituída em Outubro de 2005, detida em 50% pela Chamartin Retail, S.G.P.S., S.A. e em 50% pelo Imopredial.

A Aplicação Urbana XIII detinha um único ativo no seu âmbito operacional, o centro comercial Dolce Vita Central Park, localizado em Linda-a-Velha, Concelho de Oeiras, construído em 2002 e adquirido em 2006, constituído por 49 espaços comerciais dispostas em 2 andares, perfazendo uma área bruta locável de 3.847 m2 e estacionamento com capacidade para 157 viaturas.

A sociedade apresentou resultados de exploração deficitários nos últimos anos, situação que se agravou a partir de 2014, data a partir da qual a sociedade viu-se impossibilitada de liquidar as prestações de capital do empréstimo concedido pela Abanca, Corporación Bancaria, S.A, Sucursal em Portugal, em 2006, para aquisição do Dolce Vita Central Park.

Em Janeiro de 2018, para fazer face à situação deficitária, estava em curso o processo de avaliação do ativo Dolce Vita Central Park e concessão de mandato para venda do mesmo. Contudo, o mesmo foi interrompido com o pedido de insolvência requerido pela Abanca, Corporación Bancaria, S.A, Sucursal em Portugal.

A sociedade foi declarada insolvente em 14 de Março de 2018 tendo, no âmbito do processo de insolvência, sido vendido o seu único ativo em 20 de Setembro de 2019.

O processo de insolvência ainda se encontra pendente, aguardando-se o pagamento aos credores reclamantes, após prolação da sentença de verificação e graduação de créditos. Após tal pagamento, será registada a extinção da sociedade.

A **Banif Real Estate Polska** é uma sociedade imobiliária, de direito Polaco, totalmente detida pelo Imopredial, constituída em Setembro de 2006, com o objetivo de concretizar a aquisição de imóveis, nomeadamente armazéns para *Retail*, em forma de *stand alone unit* que foram arrendados à Eurocash, tendo subjacente um protocolo assinado pelas duas entidades com vista ao desenvolvimento e expansão do negócio das empresas através da aquisição de novos espaços comerciais e construção de armazéns em cidades superiores a 25.000 habitantes. Atualmente a Sociedade detém quatro ativos sites nas cidades de Lomza, Grudziadz, Ciechanów e Lowicz.

Os movimentos na carteira de títulos do Fundo, durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, discriminam-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Designação	Tiner Polska	GCC Lisboa - Gestão C. Comer., S.A.	Aplicação Urbana XIII, S.A.	Banif Real Estate Polska	Total
Saldo inicial	13.827.938			4.398.059	18.225.998
Aquisições					
Alienações					
Mais valias potenciais					
Menos valias potenciais					
Reclassificação				-2.186.327	-2.186.327
Ajustamento participação	-2.594.872				-2.594.872
Saldo final	11.233.066	0	0	2.211.732	13.444.798

Durante o exercício de 2020 foram efetuadas reavaliações das sociedades imobiliárias, com base no Método do Valor Patrimonial, isto é, com base na diferença entre os ativos realizáveis e os passivos exigíveis (ou seja, a situação líquida das empresas), incluindo a reavaliação do património imobiliário

das sociedades, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, tendo sido apurado as mais e menos valias potenciais, apresentadas no quadro acima.

A Sociedade Gestora aprovou a venda dos imóveis da sociedade Tiner Polska pelo valor global de 9.750.000 Euros, proposta esta que foi recebida na sequência da consulta ao mercado que foi realizada no quarto trimestre de 2019, tendo a venda sido concluída, por escritura de compra e venda no dia 22 de Dezembro de 2020.

Nota 6 | Critérios de valorização dos ativos do OIC

Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento de referência para a valorização dos ativos da carteira do Fundo ocorre às dezassete horas, hora de Portugal Continental.

| 35

Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP

De acordo com o estipulado no RGOIC, os ativos do Fundo têm que obedecer às seguintes regras de valorização:

- a) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores;
- b) Em derrogação do disposto na alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma nova avaliação;
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, são

inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando as regras constantes nas alíneas anteriores;

- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- e) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) O Fundo: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; iii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis;
- f) Os projetos de construção e os imóveis devem ser avaliados mediante os métodos de avaliação definidos em regulamento da CMVM;
- g) Os projetos de construção deverão ser reavaliados sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização;
- h) Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados, sempre que ocorram indícios de uma alteração significativa do respetivo valor;
- i) As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte;
- j) Os restantes valores mobiliários, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são avaliados através dos seguintes critérios definidos no Regulamento da CMVM 2/2015: i) valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; ii) transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade; iv) fluxos de caixa descontados.

Nota 7 | Discriminação da liquidez

O movimento de liquidez do Fundo, durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, discrimina-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	5.777.975	28.134.016	9.074.973	24.837.018
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	5.777.975	28.134.016	9.074.973	24.837.018

Nota 8 | Dívidas de cobrança duvidosa

A 31 de Dezembro de 2020, a rubricas de ajustamentos de dívidas a receber, com o saldo de 1.801.510 Euros, apresentava o seguinte detalhe:

(valores em euros)

Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outras Contas de Devedores	Ajustamentos de dívidas a receber
Ahresp - Ass.Hot.,Rest. e Similares de Portugal	2.764		-2.764
Aldidiscout			-1.418
Américo Fraga Lames & Companhia Lda	31.345		-31.960
BCM - BRICOLAGE S.A.	27.859		-15.929
Beleza Selvagem	15.006		-20.658
Bessa & Bessa, Lda	2.984		-3.259
Bricodis Distribuição de Bricolage Sa	20.139		-20.139
Carlos Manuel Brás Gonçalves	2.142		-2.408
Carreiro Machado & Nunes Pires, Lda	2.503		-2.649
Casa Quintanilha	3.125		-4.529
Cláudia Sousa Oliveira	2.972		-2.972
Discover Imagination - Operador Turístico, Lda	1.867		-2.470
Eminvest - Fundo Fechado Inv. Imobiliário		85.196	-85.196
Esplanada Café O Meu Cantinho	38.122		-41.248
FCC Logística Portugal, S.A.		41.743	-41.743
FLAGWORLD	5.953		-5.953
IRC s/ Mais Valias			-380.802
Keliane Querino de Aguiar	1.394		-543
Leque Mágico	2.373		-2.469
Luís Simões Logística Integrada	96.365		-96.365
Madseguros	22.414		-23.595
Massa Insolvente de Lugab Gestão de Participações Sa	457.604		-457.604
My Choice Algarve	5.668		-5.668
Nascimento França	201		-634
People'S Negócios	463		-563
Politile-Indústria de Cerâmica, Lda.	23.856		-15.085
Próximo Desafio Unipessoal, Lda	4.641		-3.315
Roques Vale do Tejo - Com. Automóveis	33.168		-16.584
Ruco Line Calçado, Lda	497.028		-497.028
Selectcity - Importação e Exportação Lda.	2.198		-2.200
Share It - Tecnologia e Marketing	879		-1.373
Smarter Fashion Portugal Lda			-1.093
Sopropé	8.160		-10.368
Tecnexecuta	7.820		-9.744
Tecniquitel - Soc. Equipamentos Técnicos	2.078		-2.078
Teresa Costa Pereira, Unipessoal Lda.,			24.271
Trilho do Pinguim Unipessoal, Lda	10.132		-11.018
Outros	-5.945		-2.359
Total	1.327.280	126.939	-1.801.510

Nota 10 | Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

A 31 de Dezembro de 2020, o Fundo apresentava as seguintes dívidas a terceiros cobertas por garantias reais:

(valores em euros)

Rubrica do Balanço	Garantias Prestadas	
	Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	Livrança Caução	43.345.773
	Garantia Bancária	881.572

O valor de 43.345.773 Euros corresponde ao valor venal dos imóveis dados em garantia de hipoteca aos bancos, pelo Fundo, sobre os quais obteve empréstimos e que estão a ser distratados, uma vez que os empréstimos já foram liquidados (Ver Nota 13 do presente Anexo).

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

O Fundo apresentava, a 31 de Dezembro de 2020, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

(valores em euros)

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Outros	Saldo final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	2.893.687	1.834.512	2.926.689		1.801.510
482 – Provisões para encargos	14.113.334	934.892	39.941		15.008.285
Total	17.007.021	2.769.404	2.966.630		16.809.795

O montante de 1.801.510 Euros respeita ao valor provisionado relativo às dívidas (devedores para rendas vencidas e de outras contas de devedores) consideradas de cobrança duvidosa, conforme Nota 8 do presente Anexo.

A rubrica de provisões para outros encargos, com o valor acumulado de 15.008.285 Euros respeita essencialmente a provisões para impostos (no montante de 5.339.249 Euros) e a Contratos de Associação em Participação (8.527.415 Euros).

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

A 31 de Dezembro de 2020, o Fundo apresenta Valores Cedidos em Garantia no montante de 44.227.345 Euros conforme detalhado na Nota 10 do presente Anexo, bem como operações a prazo de compra de imóveis conforme descrito na Nota 3, no montante de 2.584.934 Euros (Armazéns Sapal - Vila Franca de Xira e Edifício VI Arquiparque – Oeiras).

Como forma de rentabilizar o investimento a realizar no seu ativo Centro Empresarial Alverca, o Fundo celebrou em 11 de Agosto de 2006 um contrato de associação em participação (CAP) no âmbito do qual está contemplado a execução de um projeto de construção de armazéns e posterior comercialização das frações autónomas a constituir.

O CAP em apreço, para além de definir as percentagens dos custos de desenvolvimento dos projetos a suportar pelo Fundo, define também as taxas de remuneração a receber pelos capitais investidos, em cada projeto e a pagar pelo parceiro, bem como a definição das regras de repartição dos resultados da parceria, de acordo com as percentagens contratualmente definidas.

No âmbito do referido CAP, o Fundo reconheceu nas suas demonstrações financeiras um acréscimo de rendimentos – “Centro Empresarial Alverca - Alverca” no montante de 3.901.507 Euros, respeitante a valores que esperava vir a receber no âmbito do CAP até determinada data, a título de remuneração pelos capitais investidos.

Em virtude da degradação daquela expectativa, o Fundo deixou de reconhecer rendimentos adicionais face ao projeto, tendo reconhecido, paralelamente, uma provisão no montante acima referido na conta “Outros Encargos” .

Sem prejuízo do exposto, a 31 de Dezembro de 2020, o montante total a receber pelo Fundo, no âmbito do CAP e a título de remuneração pelos capitais investidos, ascende a, aproximadamente, 10.800.000 Euros, dos quais apenas o montante de 3.901.507 Euros, acima referido, se encontra reconhecido como acréscimo de rendimentos.

Nota 14 | Contas a pagar a terceiros

A 31 de Dezembro de 2020, o Fundo apresentava o seguinte desdobramento das contas de comissões e outros encargos a pagar e outras contas de credores:

(valores em euros)

Entidades	2020	2019
Comissões e outros encargos a pagar		
Profile S.A.		228.788
Autoridades de Supervisão	3.796	7.372
Outras contas credoras		
Fornecedores gerais	406.362	2.201.265
Impostos por pagar	315.987	92.580
TOTAL	726.145	2.530.005

Nota 15 | Outras informações de divulgação obrigatória

Dando cumprimento ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, informa-se que:

a) Erros de valorização (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2020 não ocorreram erros na valorização do Fundo.

b) Montantes Compensatórios (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2020 não ocorreram pagamentos ao Fundo ou a participantes com carácter compensatório no decorrer de erros na valorização do Fundo.

Nota 16 | Processos em contencioso relevantes

Processo n.º 2765/10.2BELRS – Compensação no reembolso IVA “Chaves/Torres”

O Fundo, no âmbito da sua atividade, deduziu Imposto sobre Valor acrescentado (IVA) incorrido com a construção e a aquisição de diversos imóveis, ficando em situação de crédito de imposto desde Outubro de 2009 a Setembro de 2010, tendo solicitado nesta última declaração, o reembolso do crédito de IVA, no montante de 9.551.388 Euros.

Na sequência do pedido de reembolso de IVA de Setembro de 2010, o Fundo foi sujeito a uma ação inspetiva em matéria de IVA, realizada pelos Serviços da Inspeção Tributária, na sequência da qual, em sede de Relatório Final de Inspeção, foi deferido o pedido integral de reembolso ao Fundo.

Em Fevereiro de 2011, o Fundo foi informado, pela Direcção de Serviços de Reembolso, que apenas seria reembolsado no valor de 8.555.761,15 Euros, por compensação de valores com origem no pedido de reembolso de Dezembro de 2007.

O pedido de reembolso de Dezembro de 2007, no valor de 1.037.061 Euros, foi igualmente sujeito a uma ação inspetiva por parte dos Serviços de Inspeção Tributária, da qual resultou um ajustamento no valor total de 995.627,34 Euros, valor que foi posteriormente compensado no reembolso de Setembro de 2010.

Não se conformando com a compensação e por discordar dos argumentos da Administração Tributária, que alegou a inexistência de certificados de renúncia à isenção de IVA para algumas frações de determinados imóveis, o Fundo (i) deduziu reclamação graciosa das liquidações adicionais, a qual foi expressamente indeferida por despacho de 10 de Novembro de 2010 e (ii) apresentou Impugnação Judicial perante o Tribunal Tributário de Lisboa em 2 de Dezembro de 2010 - Processo de Impugnação Judicial n.º 2765/10.2BELRS, com objetivo assegurar a anulação da compensação e o posterior recebimento do reembolso do valor de 995.627,34 Euros.

Por sentença de 1 de outubro de 2018 a referida impugnação judicial foi julgada improcedente, com fundamento essencialmente no facto de que é ao proprietário que incumbe a obrigação de inscrição e atualização da matriz predial do imóvel e, não tendo a mesma sido atualizada

previamente à transmissão, a inexistência de certificados de renúncia à isenção do IVA é-lhe imputável.

Foi interposto recurso da referida sentença em 18 de Outubro de 2018, o qual foi admitido por despacho judicial de 30 de Outubro de 2018 e, nessa sequência, foram apresentadas as competentes alegações de recurso.

No entanto, e apesar de em 8 de Março de 2019 o processo ter sido objeto de recurso que continua a aguardar que seja proferido o acórdão, a Sociedade Gestora em articulação com os seus assessores fiscais, decidiu proceder à regularização do montante exigido pela AT para conter os respetivos juros.

Processo n.º 1227/12.8BELRS – Reembolso IVA “Camperinha”

O Fundo na declaração de Imposto sobre Valor acrescentado (IVA), de Maio de 2011, deduziu o IVA incorrido na aquisição e construção do imóvel “Camperinha” no valor de 2.137.317, 89 Euros, em virtude da celebração de um contrato de arrendamento, com prévia renúncia à isenção de IVA, ao abrigo do disposto no n.º4 do artigo 12.º do Código do IVA e no Decreto-Lei n.º21/2007, de 29 de Janeiro (regime de renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imoveis), pelo facto do imóvel estar afeto a operações tributadas.

Em face do crédito de imposto gerado pela declaração de IVA de Maio de 2011, o Fundo solicitou na declaração periódica de Junho de 2011, o reembolso de 1.397.954,93 Euros, ficando o remanescente crédito a reportar para os meses seguintes.

Na sequência do pedido de reembolso de IVA de Junho de 2011, o Fundo foi sujeito a uma ação inspetiva em matéria de IVA, realizada pelos Serviços da Inspeção Tributária, na sequência da qual, em sede de Relatório Final de Inspeção, foi indeferido o pedido de reembolso ao Fundo (incluindo o reporte de imposto), com base na não-aceitação da dedução de imposto, por se entender não estarem preenchidos os requisitos necessários para o efeito.

Não se conformando com indeferimento, a Sociedade Gestora interpôs uma ação no Tribunal Tributário de Lisboa, processo n.º 1227/12.8BELRS, com objetivo assegurar o deferimento do reembolso.

A Sociedade Gestora encontra-se a analisar o desenvolvimento do processo judicial, e em Agosto de 2020 foi apresentado requerimento a solicitar informação relativa à data previsível da inquirição de testemunhas. É expectativa dos consultores fiscais que o desfecho deste processo seja favorável para o Fundo.

Nota 17 | Entidades contratadas

Mantém-se em vigor o contrato de prestação de serviços ("Servicing Agreement") celebrado entre a Sociedade Gestora e a Altamira Asset Management Portugal, Unipessoal, Lda., para prestação de serviços de gestão operacional de imóveis e de comercialização.

Nota 18 | Outras informações

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, mas dotado de personalidade judiciária, pertencendo ao conjunto dos titulares das respetivas unidades de participação. Neste sentido, no exercício de 2021, conforme previsto no Regime Geral dos OIC, a Sociedade Gestora, continuará a atuar no sentido da proteção dos legítimos interesses dos titulares das unidades de participação, mantendo a sua atividade em conformidade com as exigências previstas na lei.

CONTABILISTA CERTIFICADO

Isabel Mariana Costa Vazquez Pires

PROFILE - S.G.O.I.C., S.A.

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

**INFORMAÇÕES
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

**IMOPREDIAL
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

Informações de acordo com o disposto no nº 2 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (Regime Geral ou RGOIC)

No exercício de 2020, a sociedade gestora pagou as seguintes remunerações:

	Colaboradores a 31.12.2020	Valor (Euros)
Órgãos Sociais	6	293.775
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	7	302.668
Restantes colaboradores	10	472.248

As remunerações acima indicadas são exclusivamente de componente fixa, integralmente suportadas pela Sociedade Gestora, não tendo o Fundo suportado qualquer valor, realçando-se a inexistência de remunerações variáveis.

PROF|LE
INVESTMENT MANAGERS

Av. Cáceres Monteiro, n.º10, 2.º D

1495 -192 Algés - Portugal

Tel. (351) 21 871 26 00

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Imopredial – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo”) gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 166.542.807 euros e um total de capital do Fundo de 146.647.585 euros, incluindo um resultado líquido de 6.123.025 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Imopredial – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, para os Fundos de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (“ISA”), demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Incerteza material relacionada com a continuidade

Conforme explicado na Nota Introdutória ao Anexo às Demonstrações Financeiras, em Assembleia de Participantes realizada em 5 de dezembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo, tendo sido decidida a implementação de uma política de desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo. Em Assembleia de Participantes realizada em 11 de dezembro de 2020, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2023. A Entidade Gestora, com o intuito de defender os interesses dos participantes, irá desenvolver as ações necessárias para assegurar a realização dos ativos, de forma ordenada. As demonstrações financeiras de 2020 foram preparadas no pressuposto da continuidade. Nestas circunstâncias, a capacidade do Fundo prosseguir em continuidade está dependente do sucesso das suas operações futuras e do apoio daquelas entidades. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Ênfases

1. Em 31 de dezembro de 2020, o balanço inclui um imóvel no montante de 4.599.750 euros, relacionado com um projeto desenvolvido no âmbito de uma parceria e uma provisão relacionada com os termos da sua resolução registada por 3.206.584 euros. Estando reunidas as condições definidas contratualmente para a resolução daquela parceria desde 2009, a mesma está por encerrar desde então. Na presente data, a resolução daquele contrato de associação está dependente de decisões a tomar pela Entidade Gestora, não sendo conhecido o seu desfecho. No entanto, no entendimento da Entidade Gestora, o seu desfecho será favorável ao Fundo, não antecipando



quaisquer impactos relevantes nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2020. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

2. Chamamos a atenção para os impactos que o Vírus COVID-19 teve na economia, no setor de atividade em que o Fundo opera e na sua performance em 2020, bem como para a incerteza e riscos que a mesma continuará a originar na sua atividade operacional futura. Adicionalmente, está em curso uma estratégia de desinvestimento que acentua incertezas sobre a realização dos ativos imobiliários. Embora na presente data não seja possível apurar todos estes efeitos, no entendimento da Entidade Gestora serão tomadas as medidas adequadas para a boa gestão daqueles riscos, nomeadamente a eventual prorrogação do prazo de liquidação do Fundo, para assegurar um desinvestimento ordenado. Ainda que, nos últimos exercícios, o Fundo tenha registado menos valias significativas resultantes da alienação de ativos (nota 3 do anexo às demonstrações financeiras), o Conselho de Administração da Entidade Gestora entende que as ações que promoverá permitirão assegurar a realização daqueles ativos sem perdas relevantes. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

1. Valorização dos ativos imobiliários do Fundo

Descrição da matéria relevante

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 112.684.837 euros, correspondente a cerca de 68% do total do ativo (Ponto 2 do Relatório de Gestão e Notas 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras). Tendo em consideração a sua natureza, entendemos que existe o risco inerente de a sua valorização não estar de acordo com as normas estabelecidas pela CMVM, com o Regulamento de Gestão e com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC"). Nestas circunstâncias, a valorização destes ativos é uma área relevante no âmbito de auditoria.

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

- Revisão dos procedimentos da Entidade Gestora, no processo de valorização dos ativos imobiliários;
- Revisão dos relatórios de avaliação dos ativos imobiliários, efetuados por peritos independentes, nos termos definidos pelo RGOIC e pela CMVM, e sua reconciliação com a carteira de imóveis e a contabilidade;
- Revisão da valorização dos ativos imobiliários considerada nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e na carteira de ativos imobiliários;
- Revisão de contratos promessa de compra e venda e de eventos subsequentes;
- Revisão da documentação de suporte das principais alienações e aquisições de ativos imobiliários;
- Revisão da titularidade dos ativos imobiliários; e
- Revisão do corte de operações de rendimentos e gastos associados a estes ativos.

2. Cumprimento de disposições legais e regulamentares

Descrição da matéria relevante

Sendo a atividade de gestão do Fundo, regulamentada pela CMVM e pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC") aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, o cumprimento daquela legislação, bem como do Regulamento de Gestão do Fundo, são matérias

relevantes pelo potencial impacto nas demonstrações financeiras e divulgações a efetuar (Nota 15 do anexo às demonstrações financeiras).

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

- Revisão dos procedimentos da Entidade Gestora, relacionados com o cumprimento da legislação aplicável, nomeadamente cumprimento de i) limites de investimento, de endividamento e distribuição de resultados e ii) políticas de valorização dos ativos imobiliários;
- Revisão substantiva do cumprimento daqueles requisitos;
- Revisão das comunicações escritas com os reguladores, nomeadamente a CMVM;
- Revisão das atas das reuniões do Órgão de Gestão da Entidade Gestora; e
- Revisão da resposta dos advogados ao nosso pedido de confirmação externa.

Outras Matérias

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para efeitos comparativos, foram por nós examinadas e o nosso Relatório de Auditoria, datado de 17 de fevereiro de 2020, continha uma ênfase relacionada com o assunto descrito na secção “Incerteza material relacionada com a continuidade”, uma ênfase relacionada com o assunto descrito no parágrafo 1 da secção “Ênfases” e uma reserva que deixou de ser aplicável.

Responsabilidades do Órgão de Gestão e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O Órgão de Gestão da Entidade Gestora é responsável pela preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário; a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades. O Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno; (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do Fundo; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas

contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo Órgão de Gestão da Entidade Gestora; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, incluindo o Órgão de Fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade, incluindo o Órgão de Fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas. A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez por deliberação do Órgão de Gestão da Entidade Gestora em carta de nomeação assinada em 15 de julho de 2016 para os mandatos de 2016 e 2017, tendo ocorrido posteriormente a renovação do mandato em 2018 e renovação para o mandato de 2019 e 2020;
- O Órgão de Gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora em 23 de fevereiro de 2021;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo (e respetiva Entidade Gestora) durante a realização da auditoria;
- Informamos que, para além da auditoria, prestámos ao Fundo os seguintes serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor:
 - i. Trabalhos de auditoria para a emissão do Parecer de Auditoria no âmbito de uma redução de capital.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do art.º 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015

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

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

Sobre as matérias indicadas, não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 23 de fevereiro de 2021



BAKER TILLY, PG & ASSOCIADOS, SROC, Lda.
Representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André