

Banif Renda Habitação

Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado de
Subscrição Particular (em
liquidação)

**RELATÓRIO DE GESTÃO
31 DE DEZEMBRO DE 2021**

BANIF RENDA HABITAÇÃO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (em liquidação)

O Banif Renda Habitação - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (em Liquidação), adiante designado por Banif Renda Habitação ou Fundo é gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.. A entidade depositária do Fundo é o Bison Bank, S.A..

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários em 19 de Novembro de 2009, constituído por um período de dez anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por períodos subsequentes mínimos de 5 anos e iniciou a sua atividade em 30 de Dezembro de 2009.

Em Assembleia de Participantes realizada em 14 de Novembro 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.

Através de deliberação da assembleia de participantes de 17 de Junho de 2019 a duração do fundo foi prorrogada por mais 3 (três) anos, ou seja, até 30 de Dezembro de 2022.

Em Assembleia de Participantes realizada em 4 de Fevereiro de 2020 foi deliberado a dissolução imediata do Fundo, com a sua conseqüente entrada em liquidação, nos termos e para os efeitos previstos na al. c), n.º 1 do art.º 42 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, sem prejuízo de reembolsos parciais efetuados durante o período da liquidação é previsível que o reembolso das unidades de participação ocorra no prazo máximo de 5 (cinco) anos a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora devidamente fundamentado, prorrogar esse prazo.

Em 28 de julho de 2021, a designação do Fundo foi alterada, de Fundo Banif Renda Habitação – Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional para Fundo Banif Renda Habitação – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, por força da caducidade do regime especial dos fundos de arrendamento habitacional instituído pelo n.º 2 do artigo 104.º do Orçamento de Estado de 2009, e que vigorou até 31 de dezembro de 2020, operando-se nessa data a conversão dos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional em fundos de investimento imobiliário sujeitos na íntegra ao Regime Geral dos



Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, tal como sucessivamente alterado.

A Sociedade Gestora, com o intuito de defender os interesses dos participantes, tem desenvolvido as ações necessárias, por forma a assegurar a alienação dos ativos de forma ordenada.

1 | ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO

Contexto Macroeconómico Mundial

O agravamento da pandemia e os problemas nas cadeias de fornecimento globais restringiram o crescimento da atividade e do comércio mundial no curto prazo. A recuperação recente nas economias avançadas beneficiou dos progressos na vacinação e do aumento da confiança. Na área do euro, o PIB cresceu 2,2% em cadeia no terceiro trimestre (-0,2% e 2,2% no primeiro e segundo trimestres). Por setor de atividade, observou-se uma recuperação forte dos serviços mais dependentes de contacto pessoal. O recente agravamento da pandemia deverá implicar uma desaceleração da atividade nos próximos meses. A retoma tem ainda sido condicionada pelos estrangulamentos no transporte de mercadorias, pela escassez da oferta de bens intermédios e pelo aumento dos custos das matérias-primas e dos transportes.

Em 2021, de acordo com o Eurosistema, a atividade mundial cresce 5,9% e a procura externa aumenta 8,5%. Em 2022-24, espera-se uma moderação gradual do ritmo de crescimento mundial e da procura externa dirigida à economia portuguesa, à medida que é ultrapassada a fase de retoma e se dissipa o efeito das políticas de estímulo. Estas hipóteses assumem uma atenuação gradual da pandemia e a progressiva normalização das cadeias de fornecimento de bens a partir da segunda metade de 2022. O PIB mundial atinge o valor pré-pandémico em 2021, assumindo-se que tal acontece em 2022 no caso da procura externa. Estas hipóteses constituem um enquadramento benigno à recuperação da economia portuguesa, ainda que ligeiramente menos favorável do que o observado na sequência da recessão de 2011-13, refletindo a natureza mais idiossincrática da crise de dívida soberana, por oposição ao carácter global do choque pandémico e o seu impacto forte sobre as trocas comerciais, em particular de serviços.

O aumento dos preços das matérias-primas contribui para a subida da inflação nas economias avançadas. Refletindo a subida acentuada dos preços da energia, mas também o impacto dos constrangimentos da oferta de diversos bens e a recuperação dos serviços mais afetados pela pandemia, a inflação tem vindo a aumentar em diversas economias avançadas. Na área do euro, as projeções do Eurosistema apontam para uma subida da inflação de 0,3% em 2020 para 2,6% em 2021 e 3,2% em 2022, e uma redução para 1,8% em 2024. Este perfil é muito determinado pela componente energética. A inflação excluindo bens energéticos aumenta para 1,5% em 2021 e para 2,1% em 2022, diminuindo para 1,9% em 2024.



As condições monetárias e financeiras na área do euro deverão permanecer favoráveis. O balanço do BCE em percentagem do PIB da área do euro fixou-se em cerca de 70% no terceiro trimestre de 2021, 30 pp acima do valor pré-pandémico, o que está largamente associado ao programa temporário de aquisição de ativos devido à emergência pandémica (PEPP – pandemic emergency purchase programme). As taxas de juro de curto prazo aumentam ligeiramente a partir de 2023, mas mantêm-se muito baixas. A taxa de juro implícita na dívida pública portuguesa permanece em torno de 2% no horizonte de projeção.

Contexto Macroeconómico Nacional

O Banco de Portugal projeta um crescimento da economia portuguesa de 4,8% em 2021 e de 5,8% em 2022, seguido de um ritmo de expansão mais moderado em 2023 e 2024, 3,1% e 2,0%, respetivamente. A recuperação da atividade traduz-se num aumento do emprego e numa redução da taxa de desemprego para níveis inferiores aos pré-pandemia. A inflação aumenta em 2021 e 2022, para 0,9% e 1,8%, respetivamente, fixando-se em 1,1% e 1,3% nos dois anos seguintes, com um perfil muito influenciado pela evolução dos preços dos bens energéticos. A inflação excluindo bens energéticos aumenta gradualmente ao longo do horizonte de projeção, situando-se em 1,5% em 2024.

| | Pesos 2020 | BE dez. 2021 | | | | | BE out. 2021 | | BE jun. 2021 | | | |
|--|---------------|-----------------|------|------|------|------|-----------------|------|-----------------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| | | (p) | (p) | (p) | (p) | | (p) | | (p) | (p) | (p) | |
| Produto Interno Bruto | 100 | -8,4 | 4,8 | 5,8 | 3,1 | 2,0 | -8,4 | 4,8 | -7,6 | 4,8 | 5,6 | 2,4 |
| Consumo privado | 64,2 | -7,1 | 5,0 | 4,8 | 2,2 | 1,8 | -7,1 | 4,3 | -5,9 | 3,3 | 4,9 | 2,3 |
| Consumo público | 19,1 | 0,4 | 4,8 | 1,4 | -1,3 | -0,1 | 0,4 | 5,2 | 0,4 | 4,9 | 0,4 | -0,2 |
| Formação bruta de capital fixo | 19,1 | -2,7 | 4,9 | 7,2 | 6,6 | 3,9 | -2,7 | 5,6 | -1,9 | 7,6 | 8,2 | 5,8 |
| Procura interna | 102,1 | -5,6 | 5,1 | 4,6 | 2,4 | 1,9 | -5,6 | 4,9 | -4,6 | 4,5 | 4,7 | 2,6 |
| Exportações | 37,0 | -18,6 | 9,6 | 12,7 | 7,8 | 3,9 | -18,6 | 9,6 | -18,6 | 14,5 | 13,1 | 4,8 |
| Importações | 39,1 | -12,1 | 10,3 | 9,3 | 6,2 | 3,6 | -12,1 | 9,7 | -12,0 | 13,2 | 10,6 | 5,1 |
| Contributo para o crescimento do PIB líquido de importações (em pp) ^(a) | | | | | | | | | | | | |
| Procura interna | | -3,0 | 3,1 | 2,6 | 1,2 | 1,1 | -3,0 | 3,0 | -2,3 | 2,4 | 2,5 | 1,3 |
| Exportações de bens | | -0,8 | 1,1 | 0,2 | 0,6 | 0,4 | -0,9 | 1,3 | -0,7 | 1,9 | 0,3 | 0,3 |
| Exportações de serviços | | -4,6 | 0,6 | 3,0 | 1,2 | 0,6 | -4,5 | 0,5 | -4,5 | 0,5 | 2,8 | 0,8 |
| Emprego (número de indivíduos) ^(b) | | -1,9 | 2,5 | 1,6 | 0,5 | 0,3 | -1,9 | 2,6 | -1,7 | 1,3 | 1,3 | 0,4 |
| Emprego (horas trabalhadas) ^(b) | | -9,3 | 8,3 | 4,0 | 0,6 | 0,3 | -9,3 | 8,4 | -9,2 | 5,9 | 4,1 | 0,5 |
| Taxa de desemprego ^(c) | | 7,0 | 6,6 | 6,0 | 5,7 | 5,6 | 7,0 | 6,8 | 7,0 | 7,2 | 7,1 | 6,8 |
| Balança corrente e de capital (% PIB) | | 0,0 | 0,2 | 1,8 | 2,6 | 1,8 | 0,0 | 1,0 | 0,1 | 0,9 | 2,1 | 1,8 |
| Balança de bens e serviços (% PIB) | | -1,8 | -3,0 | -2,1 | -1,2 | -1,0 | -1,8 | -2,3 | -1,8 | -2,1 | -1,4 | -1,3 |
| Índice harmonizado de preços no consumidor | | -0,1 | 0,9 | 1,8 | 1,1 | 1,3 | -0,1 | 0,9 | -0,1 | 0,7 | 0,9 | 1,0 |
| Bens energéticos | | -5,2 | 7,8 | 6,3 | -1,3 | -0,8 | -5,2 | 6,9 | -5,2 | 5,6 | 1,0 | -1,3 |
| Excluindo bens energéticos | | 0,3 | 0,4 | 1,3 | 1,4 | 1,5 | 0,3 | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,9 | 1,2 |

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. Para detalhes sobre a metodologia, incluindo estimativas de conteúdos importados, ver Cardoso e Rua (2021) "O real contributo da procura final para o crescimento do PIB", Banco de Portugal, *Revista de Estudos Económicos* – Vol. 7, N.3. (b) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (c) Em percentagem da população ativa.

A evolução da atividade é condicionada no curto prazo por uma nova vaga da pandemia na Europa e pelos problemas nas cadeias de fornecimento globais. A reintrodução de medidas restritivas para conter a pandemia, incluindo sobre a mobilidade internacional, a par do aumento da incerteza, terá impacto sobre o ritmo de recuperação, em particular dos serviços relacionados com o turismo. Adicionalmente, assume-se que as perturbações nas cadeias de fornecimento globais, que se têm refletido na escassez de matérias-primas e outros bens e num aumento dos seus custos, se dissipam a partir da segunda metade de 2022.

A trajetória projetada de crescimento económico é suportada pela manutenção de condições financeiras favoráveis e por maiores recebimentos de fundos da União Europeia.

O Produto Interno Bruto (PIB) retoma o nível pré-pandemia na primeira metade de 2022, mas no final do horizonte permanece abaixo da tendência projetada antes da ocorrência da pandemia. Uma implementação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) mais eficaz do que o estimado poderá mitigar este diferencial.

O crescimento médio do PIB em Portugal no período de 2022-24 é de 3,6%, o que compara com uma projeção do Eurosistema de 2,9% para a área do euro. Entre 2019 e 2021 a queda do PIB foi superior em Portugal para o que contribuiu o peso mais elevado dos setores de serviços mais afetados pela pandemia na economia nacional. Em termos acumulados desde 2019, o crescimento em Portugal no final do horizonte deverá ser semelhante ao da área do euro.

As atuais projeções revêm em alta o crescimento da economia em 2022-23. A projeção para a inflação foi revista em alta, refletindo o aumento dos preços de importação, incluindo do petróleo, e a redução das margens disponíveis no mercado de trabalho, em ambos os casos de forma mais marcada do que o antecipado em junho.

A economia portuguesa mantém um perfil de recuperação, atingindo o nível pré-pandemia na primeira metade de 2022. Estima-se um crescimento em cadeia de 2% no quarto trimestre de 2021 e um abrandamento no início de 2022, associado ao agravamento da pandemia na Europa. Nos trimestres seguintes, o crescimento da atividade aumenta, traduzindo-se numa taxa de variação anual de 5,8% em 2022 (4,8% em 2021). Em 2023-24, o ritmo de crescimento diminui aproximando-se do crescimento de longo prazo estimado para a economia portuguesa.

A recuperação projetada é mais rápida do que a observada na sequência da recessão de 2011-13. A evolução do PIB e das principais componentes nas duas recessões reflete a diferente natureza dos choques subjacentes, a situação inicial distinta em termos de desequilíbrios macroeconómicos e as medidas de política implementadas. Na crise pandémica, o choque teve uma natureza temporária e não sistémica e a resposta de política foi imediata, maciça e coordenada a nível nacional e europeu. Destaque-se a importância da contenção do contágio da crise ao setor financeiro, preservando a estabilidade financeira e as condições de financiamento de todos os agentes económicos. Estes

fatores, bem como a interligação entre eles, atenuaram os efeitos multiplicadores do choque e preservaram a capacidade produtiva e o emprego.

As medidas adotadas suportaram o rendimento agregado das famílias e uma retoma mais rápida do consumo privado. A resiliência do investimento e o aumento do consumo público contrastam com o comportamento observado na recessão anterior. A evolução diferenciada das exportações resulta, em larga medida, das restrições impostas à mobilidade, com impacto desproporcional sobre os fluxos de turismo internacional.

O consumo privado cresce 5% em 2021 e 4,8% em 2022, desacelerando no período 2023-24 para 2,2% e 1,8%. No quarto trimestre de 2021 é atingido o valor do final de 2019. O crescimento elevado em 2021-22 está associado, em parte, à forte recuperação das despesas em serviços, que beneficiou do levantamento das medidas de contenção e do aumento da confiança com os progressos na vacinação, devendo continuar a recuperar ao longo do horizonte. O consumo de bens duradouros apresenta também um dinamismo elevado, refletindo a concretização de despesa adiada durante a crise.

O consumo privado é sustentado pelo crescimento do rendimento disponível real, por condições financeiras favoráveis e pela acumulação de riqueza ao longo da crise. Para 2021 antecipa-se um aumento do rendimento disponível real de 1,2% e no período de 2022-24 um crescimento médio em torno de 2%, refletindo aumentos do emprego, embora progressivamente menores, e o dinamismo dos salários. O rendimento disponível atinge o nível pré-pandemia no início de 2022, refletindo a rápida e completa recuperação das remunerações, a par do crescimento das prestações sociais. Contudo, a componente de rendimentos de empresa e propriedade continua abaixo do nível pré-pandemia.

A taxa de poupança reduz-se em 2021-22, após ter atingido 12,8% em 2020. A poupança aumentou durante os períodos de confinamento, refletindo motivos de precaução e uma poupança involuntária decorrente das limitações ao consumo. No segundo trimestre de 2021, a taxa de poupança registou uma redução, projetando-se uma nova diminuição na segunda metade do ano.

O consumo público deverá crescer 4,8% em 2021, acelerando face ao ano anterior (0,4%). Esta evolução é largamente explicada pelo aumento do número de horas trabalhadas nas administrações públicas. O crescimento moderado do consumo público em 2022-24 decorre da redução dos encargos com a pandemia na área da saúde e da hipótese de gradual estabilização do emprego público. Em 2022, estes efeitos deverão ser parcialmente compensados pela execução do PRR.



Consumo privado, rendimento disponível e taxa de poupança



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

O investimento apresenta um crescimento elevado ao longo do horizonte, beneficiando do recebimento de fundos europeus, das perspetivas de recuperação da procura e de condições favoráveis de financiamento. Após uma queda contida da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) em 2020, por comparação com recessões anteriores e com a área do euro, antecipa-se um crescimento de 4,9% em 2021, seguido de um crescimento médio de 6,9% em 2022-23. Para 2024 projeta-se um crescimento de 3,9%. O dinamismo é extensível às componentes pública e privada, destacando-se o crescimento da componente pública em 2021-22. Nos próximos trimestres, o investimento deverá permanecer condicionado pelos problemas nas cadeias de fornecimento globais, nomeadamente, pela escassez de materiais e equipamento e pelo aumento do seu custo. Neste contexto, antecipam-se crescimentos da FBCF empresarial de 4,4% em 2022 (após 3% em 2021) e 6% em 2023, e uma desaceleração para 4,8% em 2024. Esta evolução determina um aumento do stock de capital empresarial ao longo dos próximos anos.

Em termos reais, o investimento público cresce cerca de 16%, em média anual, no período 2021-2024, em linha com o previsto na atualização do Programa de Estabilidade. Esta evolução reflete a implementação de projetos previstos no PRR e de investimentos estruturantes. Pela sua magnitude, a execução destes projetos deverá permitir interromper a tendência de queda do stock de capital público. A desaceleração do investimento público projetada a partir de 2023 reflete a redução de fundos europeus com a transição entre Quadros Financeiros Plurianuais (QFP).

Após uma relativa estabilização da FBCF em habitação em 2021, antecipa-se um crescimento médio de 2,3% no período de 2022 a 2024. O crescimento é suportado pelo aumento do rendimento disponível, por condições financeiras favoráveis e pela atratividade deste tipo de investimento no contexto da acumulação de poupança ocorrida no último ano e meio. Uma maior procura por não residentes em alguns segmentos e para fins turísticos, no contexto da recuperação do setor, pode contribuir igualmente para o dinamismo do mercado habitacional, com impacto sobre os preços.

As exportações crescem 9,6% em 2021, 12,7% em 2022 e 5,9%, em média, em 2023-24. A recuperação das exportações é diferenciada entre bens e serviços, com as exportações de bens a excederem o nível pré-pandemia no final de 2021. As perturbações no abastecimento de matérias-primas e bens intermédios tiveram um impacto negativo nos trimestres recentes sobre as exportações de alguns setores relevantes, destacando-se o setor automóvel. Após um crescimento de 10,6% em 2021, as exportações de bens crescem 3,9% em 2022, seguido de um crescimento de 6,1% em 2023, refletindo a gradual dissipação daquelas perturbações ao longo de 2022. Em 2024, as exportações de bens crescem 3,3%, em linha com a procura externa dirigida às empresas portuguesas.

Refletindo o levantamento das restrições à mobilidade internacional e o aumento da confiança, as exportações de serviços – em particular de turismo e serviços de transporte associados – têm vindo a recuperar de forma acentuada, após a queda abrupta em 2020 e no início de 2021. O agravamento recente da pandemia na Europa implica uma evolução mais contida dos fluxos de turismo nos próximos meses. Assume-se que, a partir do segundo trimestre de 2022, as exportações de turismo retomam um crescimento forte, antevendo-se um aumento das exportações de serviços de 35,1% em 2022 (7,2% em 2021), seguido de crescimentos mais moderados em 2023-24 (11,3% e 5,1%). Esta será a componente da despesa com o contributo mais importante, 3 pp, para o crescimento do PIB em 2022. As exportações de serviços atingem o nível pré-pandemia no final de 2023.

As importações de bens crescem em linha com a procura global ponderada pelos conteúdos importados, antecipando-se um crescimento mais forte da componente de serviços, refletindo a evolução marcada do turismo. Após um forte crescimento em 2021 de 10,3%, as importações apresentam crescimentos gradualmente mais moderados ao longo do horizonte.

O excedente da balança corrente e de capital aumenta de 0,2% do PIB em 2021 para um valor médio de 2,1% em 2022-24, devido à recuperação do turismo e à maior entrada de fundos europeus. O défice da balança de bens e serviços reduz-se gradualmente ao longo do horizonte de projeção.

A redução deste défice, para 1% do PIB em 2024, reflete o aumento do excedente da balança de serviços decorrente dos desenvolvimentos no setor do turismo. Não obstante esta melhoria, o excedente na balança de serviços no final do horizonte situa-se ainda abaixo do observado antes da pandemia. O excedente das balanças de rendimentos e capital aumenta de 1,8% em 2020 para 3,4%, em média, em 2021-24. Os recebimentos de fundos europeus deverão representar 3,8% do PIB em média em 2021-24 (2,2%, em média, em 2013-19). Estes fundos incluem montantes associados ao QFP 2014-20, que se encontra em fase de finalização, ao QFP 2021-27 e às transferências do novo instrumento de resposta à crise pandémica. A redução do pagamento de juros da dívida pública ao exterior tem também um impacto positivo nas contas externas ao longo do período.

O comportamento do mercado de trabalho na crise pandémica contrasta fortemente com o observado na crise anterior, com um ajustamento do emprego e uma subida da taxa de desemprego muito contidos na recessão recente. O perfil das horas totais trabalhadas foi também distinto entre



os dois episódios. Estes desenvolvimentos refletem, em larga medida, as medidas de apoio à preservação das relações de emprego adotadas durante a crise pandémica, que potenciaram também a recuperação subsequente mais rápida das horas trabalhadas. O emprego total ultrapassou o nível pré-pandemia no segundo trimestre de 2021. A recuperação do emprego tem sido diferenciada por setores – com o número de indivíduos empregados nos serviços mais afetados pela pandemia a situar-se abaixo dos níveis pré-crise – e por grupo etário.

O emprego continua a aumentar nos próximos anos, embora a um ritmo progressivamente menor, condicionado por limitações da oferta de trabalho. Após um aumento do emprego de 2,5% em 2021, projetam-se crescimentos de 1,6% em 2022 e de 0,4%, em média, no período 2023-24.

A evolução esperada para o emprego resulta do aumento da população ativa e da redução do número de desempregados, embora com contributos decrescentes no horizonte de projeção. Estima-se uma relativa estabilização da população em idade ativa no período 2021-24, com o saldo migratório a compensar, em larga medida, o saldo natural negativo. A taxa de atividade aumenta cerca de 1 pp em termos acumulados no período 2022-24, decorrente do aumento da idade de reforma e da participação feminina. Em 2021, a taxa de atividade já se encontra acima do nível pré-pandemia, um valor historicamente elevado e superior ao da área do euro, pelo que a margem para aumentos da oferta de trabalho por esta via é relativamente reduzida no médio prazo. A taxa de subutilização do trabalho é a mais baixa dos últimos 10 anos, sugerindo que a margem de crescimento do emprego por incorporação de desempregados ou de desencorajados se reduziu no período mais recente. A percentagem de empresas que indica a insuficiência de trabalho como fator limitativo à produção aumentou no período mais recente na indústria e na construção, para valores próximos ou acima dos observados antes da pandemia, mantendo-se abaixo no comércio e nos serviços.

Após o aumento ligeiro em 2020, a taxa de desemprego reduz-se no período de projeção, atingindo 5,6% em 2024. A redução da taxa de desemprego beneficia da recuperação esperada para a atividade económica no setor dos serviços.

O crescimento da atividade económica reflete, em larga medida, os contributos da recuperação das horas trabalhadas em 2021-22 e da produtividade total de fatores em 2022-24. Um exercício de contabilidade de crescimento mostra que em 2023-24 as horas trabalhadas apresentam um contributo menor para o crescimento do PIB, num contexto de desaceleração do emprego. O stock de capital contribui positivamente para o crescimento do PIB, beneficiando do dinamismo do investimento nos próximos anos. A tendência positiva do contributo do capital humano mantém-se ao longo do horizonte, refletindo a aproximação do número médio de anos de escolaridade em Portugal à média da área do euro. Projeta-se que a produtividade total dos fatores, após a queda em 2020 e 2021, seja o principal motor do crescimento da economia nos anos seguintes, situando-se no final do horizonte próxima do observado antes da pandemia. A crise pandémica resultou em ineficiências na produção e numa menor acumulação de capital físico e humano, mas também criou oportunidades, por exemplo, uma disseminação mais rápida de novas tecnologias e investimento

em I&D, áreas que serão também impulsionadas pelos fundos europeus. Antecipam-se também efeitos positivos da deslocalização de recursos para setores e empresas mais produtivos.

Ao longo do horizonte de projeção, os salários crescem em torno de 3%, ligeiramente abaixo ao observado nos anos pré-pandemia. As projeções incluem o aumento do salário mínimo de 6% em 2022, após um aumento de 4,7% em 2021. O crescimento mais moderado dos salários face ao período pré-pandemia reflete a recuperação de empregos com salários mais baixos, que gera efeitos composição negativos sobre os salários totais. Este efeito é parcialmente compensado pela pressão ascendente associada à redução da margem de recursos disponíveis no mercado de trabalho.

A inflação aumenta para 0,9% em 2021 e 1,8% em 2022, fixando-se em 1,1% em 2023 e 1,3% em 2024. Este perfil de subida e posterior moderação reflete, em larga medida, a evolução dos preços dos bens energéticos, que acompanha o preço do petróleo nos mercados internacionais. O IHPC dos bens energéticos diminui 5,2% em 2020, aumenta 7,8% em 2021 e 6,3% em 2022 e diminui, em média, 1,0% em 2023-24.

Excluindo a componente energética, a inflação aumenta ao longo do horizonte, de 0,3% em 2020 para 1,5% em 2024, refletindo o aumento das pressões externas, a recuperação da procura de serviços e o dinamismo dos salários. Antecipa-se que a subida dos preços das matérias-primas e de outros bens intermédios e dos custos de transportes continue a contribuir para o aumento dos preços dos bens importados, em particular na primeira metade de 2022, exercendo pressões ascendentes sobre os preços dos bens em Portugal. Adicionalmente, a recuperação da atividade nos serviços relacionados com o turismo traduz-se numa recuperação dos preços próximo dos observados no período pré-pandemia ao longo do horizonte. Esta recuperação tem um impacto significativo na inflação em 2022 e, em menor grau, em 2023. Por último, antecipa-se que a redução das margens de oferta disponíveis no mercado de trabalho resulte num aumento dos salários, e gere também alguma pressão sobre os preços. A projeção tem implícita uma recuperação das margens de lucro em 2022-24, após as quedas durante o período da pandemia.

Comparativamente ao projetado pelo Eurosistema para a área do euro, o crescimento dos preços no consumidor é menor em Portugal. O diferencial de inflação torna-se menos negativo ao longo do horizonte, passando de -1,7 pp em 2021 para -0,5 pp em 2024. Em 2021, o diferencial resulta principalmente do crescimento mais contido dos preços dos serviços e dos bens energéticos em Portugal, refletindo, no primeiro caso, um maior impacto da procura deprimida dos serviços relacionados com o turismo e, no segundo caso, uma menor transmissão do aumento do preço do petróleo nos mercados internacionais e de outros custos energéticos. Estes efeitos desvanecem-se ao longo do horizonte, num contexto de retoma do setor do turismo e de queda do preço do petróleo nos mercados internacionais.

Após uma queda histórica do PIB em 2020 (-8,4%), a economia portuguesa deverá registar uma recuperação forte em 2021 (4,8%) e 2022 (5,8%), mantendo um ritmo de expansão mais moderado



em 2023 e 2024. A atividade económica retoma valores anteriores à crise na primeira metade de 2022, mas a recuperação é assimétrica em termos setoriais. Em 2024 a atividade situar-se-á cerca de 7% acima de 2019, implicando perdas contidas face à tendência projetada antes da pandemia.

A economia portuguesa enfrenta importantes desafios nos próximos anos, sendo a resposta de política económica crucial para um crescimento sustentado e uma retoma da convergência com a Europa. A previsibilidade dos processos de decisão de política económica (monetária, orçamental, regulatória) é essencial para contrabalançar o aumento de incerteza que caracteriza os processos de saída de crises económicas. No período atual esta incerteza é acrescida pela necessidade de controlo da pandemia.

A execução eficiente dos projetos associados ao PRR e a implementação das reformas associadas constituem fatores essenciais, pelos efeitos multiplicadores sobre a atividade e impacto sobre o crescimento potencial. Esta é uma oportunidade única para potenciar o ritmo de crescimento de longo prazo da economia portuguesa num contexto em que o impacto direto no endividamento nacional é essencialmente nulo.

As condições económicas necessárias à reafectação de recursos físicos e humanos decorrente da transição digital e climática devem ser potenciadas, nomeadamente no contexto do PRR. A trajetória de redução do endividamento deve ser retomada, em particular do setor público, após a necessária interrupção na sequência da pandemia.

As tendências demográficas adversas – perspetivando-se a manutenção de saldos naturais negativos e do envelhecimento da população – implicam que o crescimento da força de trabalho nos próximos anos está dependente da capacidade de garantir saldos migratórios positivos, quer pela atração de mão-de-obra estrangeira quer pela retenção dos trabalhadores nacionais. Desde 2017 que estes fluxos são positivos e a sua manutenção ou mesmo reforço constitui um ingrediente crucial para o crescimento sustentado da economia portuguesa.

Finalmente, o aumento das qualificações constitui um objetivo coletivo fundamental. Tal exige um aumento da percentagem dos jovens que terminam pelo menos o ensino secundário e o desenho de políticas ativas que facilitem a adaptação dos trabalhadores às alterações em curso.

A concretização destes objetivos determinará um aumento da produtividade, o único resultado que garante, no contexto dos desafios que a economia portuguesa enfrenta, um crescimento sustentado e inclusivo e o retomar do processo de convergência real com a área do euro.

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário em 2021 continuou a ser fortemente atrativo, apesar de ter sido marcado por alguma incerteza provocada pela Covid-19 e medidas adotadas para o seu combate, o que

provocou uma quebra significativa no volume de transações, uma vez que algumas operações foram adiadas para o ano 2022.

O investimento imobiliário comprovou a sua dinâmica e resiliência, tendo registado a entrada de novos investidores no mercado, que efetuaram, inclusive, duas das maiores operações do ano. O volume de investimento, maioritariamente estrangeiro, deverá atingir um valor de cerca de 2,2 mil milhões de Euros (25% inferior a 2019). O sector de escritórios foi, em 2021, o predominante (em 2020 tinha sido o retalho)

O mercado de escritórios registou já uma absorção ao nível da registada em 2019, com 200.000 m² (em 2020 tinha sido 138.000 m² enquanto que em 2019 foi de 194.000 m²) Em 2021 assistiu-se à fadiga do teletrabalho, associado à vontade de regresso aos escritórios, apesar da preferência dos colaboradores ser de dois dias/semana em teletrabalho. As rendas prime face a 2020, sofreram um ligeiro ajuste no CBD de Lisboa para os € 24,00/m²/mês e manutenção da yield mínima de 4,0%. No Porto mantiveram-se as rendas prime de 2019, de € 18,00/m²/mês (CBD-Boavista) e uma yield prime de 6,0%.

O Retalho foi bastante resiliente, apesar de ter sido afetado pelos confinamentos ocorridos em 2021, mas respondeu positivamente, como se comprova o aumento de interesse dos investidores e o surgimento de novos investidores (proprietários) e novas insígnias no mercado (inquilinos). Para além da expansão agressiva da distribuição alimentar, o aumento de compras em lojas de conveniência revitalizou os bairros das principais cidades do País. O comércio de rua em Lisboa manteve os valores de arrendamento de 2020, nos € 130,00/m²/mês (rendas prime, localizadas no Chiado), e nos Centros Comerciais que manteve as rendas prime nos € 115,00/m²/mês. Também nos Retail Parks assistiu-se a uma estabilização das rendas prime nos € 11,00/m²/mês. As prime yields dos centros comerciais foi de 5,50%, no comércio de rua 4,25%, enquanto que nos Retail Parks registou-se 6,25%

O sector Industrial e Logístico atingiu um recorde, registando um aumento de procura para 480.000 m², mais do dobro da área ocupada em 2020. O crescimento do comércio online e aumento das plataformas de distribuição, com destaque do aumento do comércio eletrónico, provocou a pressão da procura de espaços de logística, contrapondo-se com a reduzida oferta para ocupação imediata, que, apesar de existirem alguns projetos em pipeline vai continuar muito reduzida em 2022. As rendas prime subiram ligeiramente, na AML, para os € 4,20/m²/mês (zonas Sintra-Cascais) e na AMP para os € 3,90/m²/mês (zona da Maia/Via Norte).

O mercado Residencial que demonstrou desde o início da pandemia uma grande resiliência, atingiu em 2021 um recorde do volume de vendas com uma estimativa de € 30 mil milhões (cerca de 200.000 casas vendidas), apesar do investimento no regime dos Vistos Gold ter abrandado. Registou-se o redesenho de projetos residenciais para oferecer a coexistência entre trabalho e residência, bem como o início do arrendamento para habitação acessível, que terá em 2022 os

primeiros projetos com escala. Registou-se um ajuste dos preços de venda prime para os € 9.700/m² na Av. Liberdade/Chiado/Príncipe Real.

2 | ACTIVIDADE DO FUNDO

Surto pandémico Covid-19

O exercício de 2021 continuou a ser marcado pela pandemia de Covid-19 com a manutenção do estado de emergência no País até 30 de Abril, com imposição de medidas de confinamento obrigatório, para mitigar a propagação do vírus, o que obrigou, à semelhança do ocorrido em 2020, ao acionamento do Plano de Continuidade de Negócio.

Política de investimento do OIC

O Fundo, na sua constituição, canalizou os investimentos na aquisição de imóveis e frações autónomas, situados em Portugal, nomeadamente de imóveis que tinham sido comprados com recurso a um contrato de crédito à habitação e que se encontravam em incumprimento, e cujos mutuários pretendiam alienar o imóvel e simultaneamente celebrar com o Fundo um contrato de arrendamento para habitação permanente.

Atendendo às vantagens da realização de uma liquidação gradual num contexto de gestão corrente do Fundo, os participantes do Fundo aprovaram, em 4 de Fevereiro de 2020, a dissolução e consequente entrada em liquidação do Fundo por um período de cinco anos. Neste sentido, tem vindo a ser operada uma estratégia gradual de desinvestimento.

Plano de liquidação

Em 2021, o Fundo centrou a sua atividade na liquidação ordenada da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as atuais condições do mercado.

Atendendo ao tipo de ativos imobiliários em carteira, tem sido privilegiada a comercialização através de *brokers* locais, que se tem demonstrado a estratégia mais produtiva.

A Sociedade Gestora, em articulação com o seu prestador de serviços do Value, tem analisado regularmente a carteira e efetuado ajustamentos aos *asking prices* de modo a ajustá-los aos valores de mercado. Complementarmente, têm sido realizadas campanhas de âmbito regional e direcionadas a segmentos alvo.



Durante o período da liquidação não foi, nem poderá ser, realizada qualquer transação de aquisição, procedendo a Sociedade Gestora, enquanto liquidatária do Fundo, à alienação dos ativos com o propósito de reembolsar os Participantes.

Evolução da composição da carteira do OIC

A situação completamente atípica vivida nos últimos dois anos, decorrente do estado de pandemia de Covid-19, teve repercussões imediatas no mercado imobiliário.

Em 2021, apesar das limitações e condicionalismos referidos, a Sociedade Gestora, conseguiu manter alguma dinâmica comercial e concretizar vendas no montante de 6.190.500 Euros.

No quadro abaixo indicam-se as vendas realizadas durante o período de desinvestimento e posterior entrada em liquidação:

(valores em euros)

| 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 6.190.500 | 6.089.500 | 12.660.375 | 8.026.329 | 9.451.050 |

O património imobiliário do Fundo é composto maioritariamente (99,36%) por ativos destinados à habitação, conforme decomposição da carteira detalhada de imóveis na Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

Durante o ano de 2021 o Fundo efetuou a venda dos seguintes ativos, conforme detalhado no quadro seguinte:

(valores em euros)

| IMO | Imóvel | FRA | Fracção | Data Escritura | Valor Venda |
|-----|---|-----|-------------------|----------------|------------------|
| 155 | RUA FRESCA Nº 1 - SÃO MARTINHO | 1 | Nº 1 | 27-01-2021 | 3.050.000 |
| 451 | Caminho Papagaio Verde | 1 | Art 6135 | 18-02-2021 | 990.000 |
| 556 | ESTRADA REGIONAL Nº 1 - Nº 9 | 1 | Fracção única | 03-03-2021 | 58.000 |
| 114 | RUA VALE DOS VENTOS Nº25-GAEIRAS | 1 | Nº 25 | 18-03-2021 | 91.000 |
| 645 | Rua Gago Coutinho 27 | 1 | Fracção Única | 26-03-2021 | 216.000 |
| 670 | Picos (Artigos Matriciais 3876 e 191) | 1 | Artigo 3876 e 191 | 05-04-2021 | 63.000 |
| 519 | BAIRRO DOS PESCADORES, Nº26 - ROSÁRIO | 1 | Fracção única | 26-04-2021 | 64.000 |
| 83 | RUA PROJECTADA À AV. CALOUSTE GULBENKIAN - LOTE 7 | 1 | H | 31-05-2021 | 65.000 |
| 553 | RUA ESTRADA REGIONAL Nº 1 - 1º, Nº 111 A | 1 | Fracção única | 14-06-2021 | 110.000 |
| 84 | RUA JACINTA MARITRES FALCÃO Nº200 | 1 | Nº 200 | 24-06-2021 | 116.000 |
| 303 | RUA DE S. MAMEDE, 660 -ANTA | 1 | Fracção única | 12-08-2021 | 260.000 |
| 128 | RUA VINHA DO CONVENTO Nº 11 - 2º ESQ. | 1 | F | 25-08-2021 | 82.000 |
| 471 | URBANIZAÇÃO DAS NEVES - ARTº 773 | 1 | Art 773 | 30-09-2021 | 575.000 |
| 606 | Rua Diogo Cão Nº 86 1º e 2º piso C | 1 | Fracção C | 11-10-2021 | 51.000 |
| 513 | RUA CIDADE , 67B - FENAIS DA LUZ | 1 | Fracção única | 13-10-2021 | 182.500 |
| 245 | EDIFICIO BELAVISTA-BLOCO A | 1 | B | 17-11-2021 | 66.000 |
| 249 | RUA RAUL BRANDÃO, 3º - | 1 | D | 09-12-2021 | 78.000 |
| 14 | Alandroal | 1 | Artigo 1366 | 13-12-2021 | 24.000 |
| 527 | RUA DA IGREJA Nº 48 - SANTA BÁRBARA | 1 | Fracção única | 15-12-2021 | 49.000 |
| | | | | | 6.190.500 |

As vendas acima identificadas originaram resultados negativos para o Fundo no valor de 258.950 Euros, quando comparados com o valor pelo qual se encontravam registados os imóveis. Este valor é decomposto num impacto negativo de 278.805 Euros, resultante das reavaliações periódicas dos imóveis e num impacto positivo de 19.855 Euros por via de mais valias no preço de venda.

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 2021 e em 31 de Dezembro de 2020, a repartição do património do Fundo e peso sobre o valor líquido global do Fundo era a seguinte:

(valores em euros)

| Designação | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| ACTIVO | | |
| Activos imobiliários | 4.016.898 | 9.958.219 |
| Depósitos à ordem e a prazo | 2.731.878 | 8.603.501 |
| Outros valores activos | 927.492 | 991.619 |
| | 7.676.268 | 19.553.339 |
| PASSIVO | | |
| Provisões acumuladas | 1.079.954 | 1.215.880 |
| Comissões a pagar | | 515 |
| Adiantamentos por venda de imóveis | 33.450 | 349.000 |
| Outros valores passivos | 224.599 | 411.182 |
| | 1.338.003 | 1.976.577 |
| VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO | 6.338.264 | 17.576.762 |
| Nº DE UP'S | 60.590 | 60.590 |
| VALOR DA UP | 104,6091 | 290,0935 |

O valor da unidade de participação incorpora os dois reembolsos parciais aos participantes por conta do valor final de liquidação realizados no decurso de 2021 no valor global de 11.000.000 Euros.

O Fundo regista provisões no valor de 165.046 Euros relativas à estimativa dos encargos que o Fundo pode vir a incorrer em consequência da regularização voluntária de impostos relativos ao património imobiliário, conforme Nota 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

Assistiu-se, também, ao reembolso ao Fundo pela Autoridade Tributária de montantes reclamados respeitantes a imposto municipal sobre transmissões (IMT) e imposto de selo. Este facto traduziu-se no aumento do Ativo por via da rúbrica de depósitos à ordem, mas também a uma diminuição do Passivo pela redução do montante das provisões que se encontravam registadas.

No exercício de 2021, os proveitos e custos ascenderam a 1.989.290 Euros e 2.227.788 Euros, respetivamente. O quadro que se apresenta de seguida demonstra a evolução dos proveitos e custos do OIC e respetivo Resultado líquido:

(valores em euros)

| Designação | Exercício | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| PROVEITOS | | |
| <i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i> | | |
| Mais valias de activos imobiliários | 1.276.417 | 183.732 |
| Rendimentos de activos imobiliários | 137.063 | 300.852 |
| Ganhos em activos imobiliários | 238.966 | 50.000 |
| <i>OUTROS RENDIMENTOS</i> | | |
| Reposição e/ou anulação de provisões | 146.116 | 2.440.490 |
| Outros | 190.728 | 2.607.592 |
| | 1.989.290 | 5.582.666 |
| CUSTOS | | |
| <i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i> | | |
| Menos valias de activos imobiliários | 1.321.047 | 396.689 |
| Perdas em activos imobiliários | 459.912 | 913.223 |
| <i>OUTROS CUSTOS</i> | | |
| Fornecimentos e serviços externos | 258.561 | 635.551 |
| Comissão gestão | 104.505 | 216.672 |
| Provisões do exercício | 24.413 | 543.646 |
| Impostos | 23.216 | 27.598 |
| Comissão depósito | 23.299 | 45.649 |
| Outros | 12.836 | 13.811 |
| | 2.227.788 | 2.792.839 |
| RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO | (238.498) | 2.789.826 |

O resultado líquido apurado pelo Fundo durante o ano de 2021 foi influenciado pelas reavaliações periódicas dos imóveis, superior às mais valias verificadas. Adicionalmente, o montante de anulação de provisões relativas à estimativa de encargos que o Fundo poderia vir a incorrer em consequência da regularização voluntária de impostos sobre o património imobiliário, foi bastante inferior ao verificado no exercício anterior.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 10.000.000 Euros em 19 de Novembro de 2009, dividido em 10.000 Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 Euros cada e posteriormente procedeu-se aos movimentos demonstrados no quadro seguinte:

(valores em euros)

| Data | Operação | Quantidade Up's | Valor unitário da Up | Valor Total |
|--------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| 19-11-2009 | Constituição | 10.000 | 1.000 | 10.000.000 |
| 14-02-2012 | 1º Aumento de Capital | 39.431 | 1014,4217 | 39.999.662 |
| 31-12-2012 | 2º Aumento de Capital | 95.080 | 1020,1916 | 96.999.817 |
| 30-12-2014 | 1º Redução de Capital | -22.110 | 904,5631 | -19.999.890 |
| 29-10-2015 | 2º Redução de Capital | -30.034 | 832,3788 | -24.999.665 |
| 28-12-2016 | 3º Redução de Capital | -3.927 | 636,5055 | -2.499.557 |
| 29-06-2017 | 4º Redução de Capital | -4.577 | 567,9464 | -2.599.490 |
| 01-02-2018 | 5º Redução de Capital | -11.032 | 543,8492 | -5.999.744 |
| 29-10-2018 | 6º Redução de Capital | -12.241 | 555,4759 | -6.799.580 |
| 26-06-2019 | 7º Redução de Capital | | 463,3977 | -5.500.000 |
| 13-12-2019 | 8º Redução de Capital | | 348,4958 | -7.500.000 |
| Total | | 60.590 | | 71.101.552 |

As reduções de capital foram efetuadas de forma a reembolsar os participantes atendendo às disponibilidades de liquidez do fundo.

No decorrer de 2021 foram realizados os seguintes reembolsos parciais por conta da liquidação final:

- 07-01-2021: 7.000.000 Euros;
- 28-04-2021: 4.000.000 Euros;

O quadro seguinte apresenta o volume sob gestão, n.º 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:

| Designação | Exercício | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| VLGF | 6.338.264 | 17.576.762 | 14.786.936 | 30.429.300 | 46.722.162 |
| Nº UP's | 60.590 | 60.590 | 60.590 | 60.590 | 83.863 |
| Valor das UP's (EUR) | 104,6091 | 290,0935 | 244,0491 | 502,2165 | 557,1249 |
| Subscrições (totais) / Aumento Capital | | | 13.000.000 | 12.799.325 | 2.599.490 |
| Resgates (totais) / Redução Capital | 11.000.000 | | | | |

No final de 2021, o Fundo detinha 60.590 unidades de participação em circulação, totalizando o seu valor líquido global 6.338.264 Euros e o valor líquido da unidade de participação era de 104,6091 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 Banif Renda Habitação caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, sendo distribuídos com uma periodicidade mínima anual.

A distribuição de rendimentos aos participantes corresponderá a 100% dos resultados líquidos do Fundo, salvo se, em consideração à boa gestão do Fundo, for entendimento da Sociedade Gestora capitalizar parte desses resultados (salvaguardando, neste caso, um montante máximo de 15% desses resultados).

Durante o exercício de 2021, não se verificou qualquer distribuição de rendimentos.

3 | EVENTOS SUBSEQUENTES RELEVANTES

A 4 de Janeiro de 2022 foi assinado o CPCV do imóvel "Sítio do Pico Alto e a 7, 14, 28 de Janeiro e 24, 25 e 28 de Fevereiro de 2022 foram realizadas as escrituras de compra e venda dos imóveis " Travessa do Outeiro de Cima, 3" , "Rua Alto das Alminhas s/n" , "Avenida Nuno Álvares Nº 25" , "Rua A – Bairro de S. Sebastião Nº5" , "Rua dos Remédios,Nº98 – Lajes" e "Sítio do Pico Alto" respetivamente.

A 7 de Janeiro de 2022 o Fundo realizou um reembolso parcial por conta da liquidação no valor de 2.000.000 Euros.

4 | PERSPETIVAS DA ACTIVIDADE DO OIC

Encontrando-se o Fundo em período de liquidação, para o ano de 2022, a Sociedade Gestora pretende dar continuidade ao desinvestimento em ativos imobiliários, através da sua promoção e comercialização por intermédio de *brokers* locais. A carteira de ativos será analisada regularmente e de acordo com a resposta do mercado e as informações transmitidas pela rede de comercialização serão, caso necessário, realizados ajustamentos aos *asking price* dos imóveis. Dependendo das vendas concretizadas, garantindo-se a liquidez necessária e a solvabilidade do Fundo, é intenção da Sociedade Gestora realizar reembolsos parciais por conta da liquidação.

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 2021 e durante o exercício de 2022, 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 doValue Portugal, Unipessoal, Lda. (anteriormente denominada Altamira Asset Management Portugal, Unipessoal, Lda.), para prestação de serviços de gestão operacional de imóveis e de comercialização. (Ver nota 18 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

Lisboa, 15 de Março de 2022

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

BANIF RENDA HABITAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR

| | | BALANÇO | | | | 31-12-2021 | |
|-------------------|---|------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| (valores em euro) | | 2021 | | 2020 | | Período | |
| CÓDIGO | ATIVO DESIGNAÇÃO | Bruto | Mv/AF | mm/ad | Líquido | Líquido | Período |
| 31 | ACTIVOS IMOBILIÁRIOS | | | | | | |
| 32 | Terenos | 44.123 | 0 | 13.645 | 30.478 | 35.150 | 83.863.000 |
| 33 | Construções | 6.019.277 | 33.469 | 1.747.080 | 4.305.666 | 10.905.220 | -12.761.448 |
| 34 | Direitos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -53.524.789 |
| 35+38 | Adiantamento por compras de imóveis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -56.314.616 |
| | Ajustamento de ativo | 0 | 0 | 319.245 | -319.245 | -982.151 | 0 |
| | TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS | 6.063.400 | 33.469 | 2.079.970 | 4.016.898 | 9.958.219 | 2.789.826 |
| | CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES | | | | | | 6.338.264 |
| | OBRIGAÇÕES | | | | | | 17.576.762 |
| 211+2171 | Títulos da Dívida Pública | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 212+2172 | Outros Fundos Públicos Equiparados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 213+214+2173 | Obrigações diversas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 22 | Participações em sociedades imobiliárias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 24 | Unidades de Participação | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 914.908 |
| 26 | Outros títulos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 165.046 |
| | TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTI | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.079.954 |
| | CONTAS DE TERCEIROS | | | | | | |
| 411 | Devedores por crédito vencido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 412 | Devedores por rendas vencidas | 910.886 | 0 | 0 | 910.886 | 967.518 | 0 |
| 413+...+419 | Outras Contas de Devedores | 16.479 | 0 | 0 | 16.479 | 13.905 | 0 |
| | TOTAL DOS VALORES A RECEBER | 927.366 | 0 | 0 | 927.366 | 981.423 | 0 |
| | DISPONIBILIDADES | | | | | | |
| 11 | Caixa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | Depósitos à ordem | 2.731.878 | 0 | 0 | 2.731.878 | 8.603.501 | 0 |
| 13 | Depósitos a prazo e com pré-aviso | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14 | Certificados de depósito | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | Outros meios monetários | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTAL DAS DISPONIBILIDADES | 2.731.878 | 0 | 0 | 2.731.878 | 8.603.501 | 0 |
| | ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | | | | |
| 51 | Acrescimos de Provetos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34.026 |
| 52 | Despesas com Custo Diferido | 126 | 0 | 0 | 126 | 10.196 | 143.296 |
| 58 | Outros Acrescimos e Diferimentos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74.555 |
| 59 | Contas Transitórias Activas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 151.970 |
| | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS | 126 | 0 | 0 | 126 | 10.196 | 0 |
| | TOTAL DO ACTIVO | 9.722.769 | 33.469 | 2.079.970 | 7.676.268 | 19.553.339 | 19.553.339 |
| | Total do Número de Unidades de Participação | | | | | | |
| | Abreviaturas: Mv - Mais valias; AF - Ajustamentos favoráveis; ad - ajustamentos desfavoráveis | | | | 60.590 | 60.590 | 104.6091 |
| | | | | | | | 7.676.268 |
| | | | | | | | 19.553.339 |
| | | | | | | | 290.0935 |

Administradora da Sociedade Gestora

O Contabilista Certificado

Rui Alexandre Costa Vargas Pinheiro

[Handwritten signature]

BANIFRENDA HABITAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR

| | | DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS | | | 31-12-2021 | |
|--|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---|--|
| CÓDIGO | DESIGNAÇÃO | CUSTOS E PERDAS | | PROVEITOS E GANHOS | | |
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | |
| 711+718 719 | CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais | 0 0 | 0 0 | 812 811+818 819 | 0 0 0 | |
| 723 724+...+728 729 | COMISSÕES Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais | 0 130.022 | 0 262.321 | 822...825 828 829 | 0 0 0 | |
| 732 733 731+738 739 | PERDAS OPER.FINAN. E ACT.IMOBILIÁRIOS Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes Em Operações Extrapatrimoniais | 0 1.780.958 0 0 | 0 1.309.912 0 0 | 832 833 831+838 839 | 0 233.732 0 0 | |
| 7411+7421 7412+7422 7418+7428 | IMPOSTOS Impostos sobre o rendimentos Impostos Indirectos Outros impostos | 0 2.451 20.765 | 0 10.143 17.456 | | 0 0 0 | |
| 751 752 76 77 | PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para encargos FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES | 24.413 0 258.561 10.618 | 543.646 0 635.551 9.961 | 851 852 86 87 | 764.062 2.283.871 73.761 227.092 | |
| | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) | 2.227.788 | 2.788.989 | | 3.582.517 | |
| 781 782 783 784...788 | CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de Exercícios Anteriores Outras perdas Eventuais | 0 0 0 0 | 0 0 3.850 0 | 881 882 883 884...888 | 0 233.955 1.766.194 0 | |
| 66 | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C) | 0 | 3.850 | | 2.000.149 | |
| | RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0) | 2.227.788 | 2.789.826 | | 1.582.367 | |
| | TOTAL | 2.227.788 | 5.582.666 | | 5.582.666 | |
| 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 | 0 -420.130 0 -429.226 | 0 124.373 0 186.085 | D-C B+D-A-C+741 B+D-A-C | 1.996.299 2.789.826 -238.498 2.789.826 | |
| | RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0) | 0 | 0 | | 0 | |
| | TOTAL | 2.227.788 | 5.582.666 | | 5.582.666 | |

O Contabilista Certificado

Rui Manuel Costa Vargas Pires

A Administração da Sociedade Gestora

[Handwritten signature]

BANIF RENDA HABITAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS | 31-12-2021 | | 31-12-2020 | |
|--|------------|--------------------|------------|------------------|
| OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO | | | | |
| <i>RECEBIMENTOS:</i> | | | | |
| Subscrição de unidades de participação | 0 | | 0 | |
| ... | | 0 | | 0 |
| <i>PAGAMENTOS:</i> | | | | |
| Resgates de unidades de participação | 11.000.000 | | | |
| Rendimentos pagos aos participantes | | | | |
| ... | | 11.000.000 | | 0 |
| Fluxo das operações sobre as unidades do fundo | | -11.000.000 | | 0 |
| OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS | | | | |
| <i>RECEBIMENTOS:</i> | | | | |
| Alienação de activos imobiliários | 5.841.500 | | 6.403.500 | |
| Rendimentos de activos imobiliários | 156.854 | | 288.611 | |
| Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários | 33.450 | | | |
| ... | | | | |
| Outros recebimentos de activos imobiliários | | 6.031.804 | | 6.692.111 |
| <i>PAGAMENTOS</i> | | | | |
| Aquisição de activos imobiliários | | | | |
| Grandes reparações em activos imobiliários | | | | |
| Comissões em activos imobiliários | | | | |
| Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários | 735.005 | | 1.233.740 | |
| Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários | | | | 0 |
| | | | | |
| Outros pagamentos de activos imobiliários | | 735.005 | 0 | 1.233.740 |
| Fluxo das operações sobre activos imobiliários | | 5.296.799 | | 5.458.371 |
| 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 | | 0 | | 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 | 0 |
| Fluxo das operações da carteira de títulos | | 0 | | 0 |

BANIF RENDA HABITAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS | 31-12-2021 | | 31-12-2020 | |
|---|------------|-----------------|------------|----------------|
| 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 | | | | |
| Contração de empréstimos | | | | |
| Reembolso de depósitos a prazo | | | | |
| Impostos (IVA) | | | | |
| ... | | | | |
| Outros recebimentos correntes | 12.863 | 12.863 | | 0 |
| <i>PAGAMENTOS:</i> | | | | |
| Comissão de gestão | 117.825 | | 229.669 | |
| Comissão de depósito | 28.333 | | 48.311 | |
| Despesas com crédito vencido | | | | |
| Juros devedores de depósitos bancários | | | | |
| Compras com acordo de revenda | | | | |
| Impostos e taxas | 32.909 | | -496.999 | |
| Taxa de Supervisão | 2.218 | | | |
| Reembolso de empréstimo | | | | |
| Constituição de depósito a prazo | | | | |
| ... | | | | |
| Outros pagamentos correntes | | 181.285 | 67.293 | -151.726 |
| Fluxo das operações de gestão corrente | | -168.422 | | 151.726 |

BANIF RENDA HABITAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS | 31-12-2021 | | 31-12-2020 | |
|--|------------|------------|------------|-----------|
| OPERAÇÕES EVENTUAIS | | | | |
| <i>RECEBIMENTOS:</i> | | | | |
| Ganhos extraordinários | | | 9.724 | |
| Ganhos imputáveis a exercícios anteriores | | | 1.766.194 | |
| Recuperação de incobráveis | | | | |
| | | | | |
| Outros recebimentos de operações eventuais | | 0 | | 1.775.918 |
| <i>PAGAMENTOS:</i> | | | | |
| Perdas extraordinárias | | | 156.083 | |
| Perdas imputáveis a exercícios anteriores | | | | |
| | | | | |
| Outros pagamentos de operações eventuais | | 0 | | 156.083 |
| Fluxo das operações eventuais | | 0 | | 1.619.835 |
| Saldo dos fluxos monetários do período...(A) | | -5.871.623 | | 7.229.932 |
| Disponibilidades no início do período.....(B) | | 8.603.501 | | 1.373.569 |
| Disponibilidades no fim do período.....(C) = (B) + -(A) | | 2.731.878 | | 8.603.501 |

O Contabilista Certificado

Rui Manuel Costa Vargas Pires

A Administração da Sociedade Gestora

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

BANIF RENDA HABITAÇÃO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (em liquidação)

Nota introdutória

O Banif Renda Habitação - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (em Liquidação), adiante designado por Banif Renda Habitação ou Fundo é gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.. A entidade depositária do Fundo é o Bison Bank, S.A..

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários em 19 de Novembro de 2009, constituído por um período de dez anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por períodos subsequentes mínimos de 5 anos e iniciou a sua atividade em 30 de Dezembro de 2009.

Em Assembleia de Participantes realizada em 14 de Novembro 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.

Através de deliberação da assembleia de participantes de 17 de Junho de 2019 a duração do fundo foi prorrogada por mais 3 (três) anos, ou seja, até 30 de Dezembro de 2022.

Em Assembleia de Participantes realizada em 4 de Fevereiro de 2020 foi deliberado a dissolução imediata do Fundo, com a sua conseqüente entrada em liquidação, nos termos e para os efeitos previstos na al. c), n.º 1 do art.º 42 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, sem prejuízo de reembolsos parciais efetuados durante o período da liquidação é previsível que o reembolso das unidades de participação ocorra no prazo máximo de 5 (cinco) anos a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora devidamente fundamentado, prorrogar esse prazo.

Em 28 de julho de 2021, a designação do Fundo foi alterada, de Fundo Banif Renda Habitação – Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional para Fundo Banif Renda Habitação – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, por força da caducidade do regime especial dos fundos de arrendamento habitacional instituído pelo n.º 2 do

artigo 104.º do Orçamento de Estado de 2009, e que vigorou até 31 de dezembro de 2020, operando-se nessa data a conversão dos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional em fundos de investimento imobiliário sujeitos na íntegra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, tal como sucessivamente alterado.

A Sociedade Gestora, com o intuito de defender os interesses dos participantes, tem desenvolvido as ações necessárias, por forma a assegurar a alienação dos ativos de forma ordenada.

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

O Fundo encontra-se em liquidação, terminando o prazo para a liquidação no dia 4 de Fevereiro de 2025.

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) Comissão de gestão

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., cobra uma comissão anual de gestão de 1,30% (taxa nominal). Esta comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.

d) 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 anual 0,30% (taxa nominal). Esta comissão é calculada diariamente sobre o sobre o valor global do Fundo.

e) 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.

f) 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 11 do presente Anexo).

g) Distribuição de rendimentos

De acordo com a política de rendimentos estabelecida no ponto 6 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, o Banif Renda Habitação caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, sendo distribuídos com uma periodicidade mínima anual. A distribuição de rendimentos aos participantes corresponderá a 100% dos resultados líquidos do Fundo, salvo se, em consideração à boa gestão do Fundo, for entendimento da Sociedade Gestora capitalizar parte desses resultados (salvaguardando, neste caso, um montante máximo de 15% desses resultados). O pagamento dos rendimentos será efetuado até ao 5º dia útil após a data de 31 de Março de cada ano.

h) Impostos

Até 31 de Dezembro de 2020, o Fundo regeu-se pelo regime jurídico especial aplicável aos FIIAH, aprovado pelo artigo 104.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para 2009), e regulamentado na Portaria n.º 1553-A/2008, de 31 de dezembro, o qual estabelecia, por sua vez, no seu artigo 8.º, o seguinte regime tributário específico:

- **Imposto sobre o Rendimento (IRC)**
Os rendimentos dos FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2016, que operassem de acordo com a legislação nacional (e com observância das condições previstas no regime referido), encontravam-se isentos de IRC (independentemente da natureza dos rendimentos em questão).
- **Impostos sobre o Património**
O Fundo encontrava-se isento de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), com repercussões em sede de Adicional ao IMI ("AIMI") sobre os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente, enquanto os mesmos se mantivessem em carteira.

O Fundo encontrava-se igualmente isento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto do Selo, sobre as aquisições de prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente.

Neste contexto, consideravam-se prédios urbanos “destinados ao arrendamento para habitação permanente” , os prédios que tivessem sido objeto de contrato de arrendamento dentro de um prazo máximo de 3 (três) anos a contar da data da respetiva aquisição (ou a contar de 1 de janeiro de 2014, se estivessem em causa imóveis adquiridos antes de 1 de janeiro de 2014).

- Imposto de selo

O Fundo encontrava-se isento de Imposto do Selo relativamente a todos os atos praticados em conexão com a transmissão de prédios urbanos destinados a habitação permanente, quando tal transmissão ocorresse por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos.

No entanto, conforme disposto no n.º 2 do artigo 104.º da lei em questão, o regime jurídico especial aplicável aos FIAAH (e o regime tributário nele incluído) cessou a sua vigência com referência a 31 de Dezembro de 2020, o que implicou a conversão do Fundo em fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, passando o mesmo a estar sujeito na íntegra ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

| 30

Consequentemente, com referência a 1 de janeiro de 2021, o Fundo passou igualmente a estar sujeito ao regime tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário, conforme se detalha:

- Imposto sobre o Rendimento (IRC)

O Fundo passou a ser tributado em sede de IRC de acordo com regras estipuladas artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, o qual prevê uma tributação à taxa de 21%, sobre o lucro tributável apurado em cada exercício.

O lucro tributável do Fundo corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, sem prejuízo dos seguintes ajustamentos:

- Exclusão dos rendimentos referidos nos artigos 5.º, 8.º e 10.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) (rendimentos de capitais, rendimentos prediais 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;

- Exclusão dos gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação e dos gastos previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC;

O Fundo encontra-se isento de derrama municipal e estadual e encontra-se sujeito a tributação autónoma nos termos e condições gerais previstos no Código do IRC (embora a sua aplicação seja residual ou inexistente, atendendo à estrutura de custos do Fundo).

Os prejuízos fiscais apurados pelo Fundo passam a poder ser deduzidos aos seus lucros tributáveis, nos termos e condições gerais previstos no Código do IRC, que atualmente prevê um prazo de reporte de 5 anos.

- Impostos sobre o Património

O Fundo encontra-se sujeito ao pagamento de IMT e do Imposto do Selo previsto na verba 1.1 da Taxa Geral do Código do Imposto Selo sobre as aquisições onerosas de imóveis, nos termos gerais.

O Fundo encontra-se igualmente sujeito ao pagamento de IMI e AIMI nos termos gerais, sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis por si detidos com referência a 31 de dezembro e 1 de janeiro de cada ano, respetivamente.

- Imposto de selo

O Fundo encontra-se sujeito a Imposto do Selo sobre o seu valor líquido global, correspondente à média dos valores mensalmente comunicados à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") no último dia de cada mês do trimestre, à taxa de 0,0125%, sendo o imposto devido por cada trimestre (o que corresponde a uma taxa anual de 0,05%).

De referir ainda que, na sequência da publicação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2019), em particular da revogação da isenção prevista no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o Fundo passou a suportar o encargo de Imposto do Selo sobre as comissões de gestão e depósito que lhe são cobradas, respetivamente pela sociedade gestora e pelo banco depositário, à taxa de 4%.

Nota 1 | Imóveis - Valor de Balanço

A 31 de Dezembro de 2021, 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) |
|--|--------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Vale Da Amoreira | 32.150 | 32.150 | |
| Lugar Da Ventosa | 52.450 | 52.450 | |
| Casal De Carreira | 103.858 | 103.858 | |
| Rua Da Toca Nº 301 | 52.355 | 52.355 | |
| Rua Do Porto | 119.650 | 119.650 | |
| Rua Da República Nº 39-2º Esq. | 45.100 | 45.100 | |
| Rua Do Lameiro Nº 50 | 140.000 | 140.000 | |
| Lugar Do Picoto | 77.750 | 77.750 | |
| Morada T2+1 No Lugar Da Costa | 56.250 | 56.250 | |
| Rua Impasse Joaquim Eleutério Gaspar Gomes, 13-1 | 120.500 | 120.500 | |
| Avenida 6 De Novembro De 1836-Nº 302 | 99.250 | 99.250 | |
| Avenida Nuno Álvares Nº 25 | 127.270 | 127.270 | |
| Rua Atrás Do Muro-Feteira | 48.500 | 48.500 | |
| Morada No Largo Da Escola, S. Simão De Litém | 112.850 | 112.850 | |
| Rua A-Bairro S. Sebastião Nº 5 | 75.800 | 75.800 | |
| Rua Do Carvalho-S/N-Pussos | 79.500 | 79.500 | |
| Travessa Do Covelo,Nº20 | 19.500 | 19.500 | |
| Rua Alto Das Alminhas Sem Nº | 49.450 | 49.450 | |
| Rua De Paranhos-Moreira Dos Cónegos | 414.750 | 414.750 | |
| Largo Do Calvário Nº 37-Alpalhão | 60.500 | 60.500 | |
| Rua Marquês D.Ávila E Bolama-Bloco B | 73.500 | 73.500 | |
| Lugar Barroca Grande-Nº 7 Ex Lote 51-Grupo 8 | 13.600 | 13.600 | |
| Sítio Do Pinhal-Albufeira | 95.850 | 95.850 | |
| Conj.Habitacional "A Nosa Casa" Caminho Velho Da A | 302.766 | 302.766 | |
| Sítio Do Pico Alto | 30.000 | 30.000 | |
| Rua Da Levada-1º-Sito Em Terças | 118.250 | 118.250 | |
| Rua Engenheiro Arantes De Oliveira Nº10-Fenais | 173.045 | 173.045 | |
| Canada Da Abelheira N.º 7 | 97.450 | 97.450 | |
| Rua Teatro Novo Nº 64-Capelas | 62.900 | 62.900 | |
| Travessa Do Barroso Nº4-Calhetas | 83.000 | 83.000 | |
| Rua Dos Barcos, Nº21-Rabo De Peixe | 37.500 | 37.500 | |
| Travessa Do Outeiro De Cima,3-Lomba Da Fazenda | 38.650 | 38.650 | |
| Rua Vila Nova Nº9-Stºantónio Nordestino | 128.500 | 128.500 | |
| Rua Dos Remedios,Nº98-Lajes-Praia Da Vitoria | 21.600 | 21.600 | |
| Areal-Santo António Srp | 147.750 | 147.750 | |
| Rua Da Couvada | 65.500 | 65.500 | |
| Ribeira Da Agualva-Vila Nova | 21.000 | 21.000 | |
| Rua Nova, Nº 19 | 65.000 | 65.000 | |
| Rua Vale De Paiva Nº 8-Lomba Da Fazenda | 31.150 | 31.150 | |
| Rua Nova 38-B-Fontinhas | 175.000 | 175.000 | |
| Rua De Santo António Nº 22-Fonte Do Bastard | 141.000 | 141.000 | |
| Rua Dos Penedos | 88.200 | 88.200 | |
| Rua Central De Olival | 150.100 | 150.100 | |
| Vale Do Bispo Fundeiro | 51.900 | 51.900 | |
| Rua 25 De Abril 49 Vale Da Macieira | 94.000 | 94.000 | |
| Lugar Carvalhal (Rua Das Eiras-Casais Das Tintas) | 141.500 | 141.500 | |
| TOTAL | 4.336.144 | 4.336.144 | 0 |

Conforme se verifica pela análise dos quadros anteriores, não existia a 31 de Dezembro de 2021, 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 2021 o Fundo efetuou um ajustamento ao ativo no montante de 319.245 Euros, referente à estimativa de custos de comercialização e imparidades que o Fundo incorrerá no futuro decorrentes de vendas de imóveis já acordadas. Assim, o valor líquido contabilístico dos imóveis a esta data é de 4.016.898 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 | 83.863.000 | | | | | | 83.863.000 |
| Diferença em subs.resgates | -12.761.448 | | 11.000.000 | | | | -23.761.448 |
| Resultados distribuídos | | | | | | | |
| Resultados acumulados | -56.314.616 | | | | 2.789.826 | | -53.524.789 |
| Ajustamentos em imóveis | | | | | | | |
| Resultados do período | 2.789.826 | | | | -2.789.826 | -238.498 | -238.498 |
| SOMA | 17.576.762 | 0 | 11.000.000 | 0 | 0 | -238.498 | 6.338.264 |
| Nº unidades participação | 60.590 | | | | | | 60.590 |
| Valor unidades participação | 290,0935 | | | | | | 104,6091 |

O resultado líquido apurado pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, inclui as comissões das vendas realizadas no exercício, bem como um ajustamento ao ativo no montante de 319.245 Euros referente à estimativa de custos de comercialização em que o Fundo incorrerá no futuro com a venda de imóveis, deduzido da estimativa registada no exercício anterior para esse mesmo efeito, que não foi utilizada.

Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

A 31 de Dezembro de 2021, 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 | | | | | | | | | |
| 1.1.2.Não Urbanizados | | | | | | | | | |
| Não Arrendados | | | | | | | | | |
| Casal De Carreira-Artigo 1518 | 3.807 | 44.069 | 06-08-2021 | 30.456 | 06-08-2021 | 30.500 | 30.478 | Portugal | Alcobaça |
| 1.4. Construções Acabadas | | | | | | | | | |
| 1.4.1.Arrendadas | | | | | | | | | |
| Habitação | | | | | | | | | |
| Vale Da Amoreira-Fracção M | 90 | 43.111 | 13-10-2021 | 32.000 | 13-10-2021 | 32.300 | 32.150 | Portugal | Moita |
| R.Impasse Joaquim E.G.Gomes, 13-1-E | 97 | 121.560 | 15-06-2021 | 119.000 | 15-06-2021 | 122.000 | 120.500 | Portugal | Sintra |
| Av.6 De Novembro De 1836-N302-N | 117 | 107.555 | 16-11-2021 | 97.000 | 16-11-2021 | 101.500 | 99.250 | Portugal | Seixal |
| Avenida Nuno Alvares Nº 25-J | 131 | 97.750 | 19-08-2021 | 126.000 | 19-08-2021 | 128.540 | 127.270 | Portugal | Setúbal |
| Rua Alto Das Alminhas Sem Nº-C | 89 | 53.584 | 20-10-2021 | 48.600 | 20-10-2021 | 50.300 | 49.450 | Portugal | Felgueiras |
| Sítio Do Pinhal-Fracção Única | 104 | 112.233 | 19-08-2021 | 94.000 | 19-08-2021 | 97.700 | 95.850 | Portugal | Albufeira |
| Conj.Habitacional "A Nosa Casa"-Bq | 271 | 301.670 | 19-08-2021 | 301.531 | 19-08-2021 | 304.000 | 302.766 | Portugal | Funchal |
| Rua Teatro Novo Nº 64-Fracção Única | 63 | 72.184 | 13-09-2021 | 59.000 | 13-09-2021 | 66.800 | 62.900 | Portugal | Ponta Delgada |
| Rua Nova, Nº 19 -Fracção Única | 101 | 65.668 | 13-09-2021 | 60.000 | 13-09-2021 | 70.000 | 65.000 | Portugal | Horta |
| Rua Central De Olival-Fracção Única | 200 | 170.571 | 28-09-2021 | 146.400 | 28-09-2021 | 153.800 | 150.100 | Portugal | V. Nova de Gaia |
| 1.4.2.Não Arrendadas | | | | | | | | | |
| Habitação | | | | | | | | | |
| Sítio Do Pico Alto-Fracção Única | 74 | 40.102 | 01-09-2021 | 30.000 | 01-09-2021 | 30.000 | 30.000 | Portugal | Porto Moniz |
| Rua De Paranhos-Fracção Única | 498 | 667.396 | 26-08-2021 | 414.000 | 26-08-2021 | 415.500 | 414.750 | Portugal | Guimarães |
| Largo Do Calvário Nº 37-Frac.Única | 134 | 85.425 | 27-07-2021 | 60.000 | 27-07-2021 | 61.000 | 60.500 | Portugal | Nisa |
| R.Marquês D.Ávila E Bolama-BI.B -E | 94 | 110.282 | 21-09-2021 | 72.000 | 21-09-2021 | 75.000 | 73.500 | Portugal | Covilhã |
| Lug.Barroca Grande-N7 Lt51-Grupo8-G | 60 | 19.149 | 02-08-2021 | 13.300 | 02-08-2021 | 13.900 | 13.600 | Portugal | Covilhã |
| Rua Da Levada-1º-Sito Em Terças-B | 155 | 153.045 | 16-07-2021 | 116.000 | 16-07-2021 | 120.500 | 118.250 | Portugal | V.N. de Poiares |
| Rua 25 De Abril 49 -Fracção Única | 4.800 | 138.573 | 17-08-2021 | 88.000 | 17-08-2021 | 100.000 | 94.000 | Portugal | Amarante |
| Lug.Carvalho (R.Eiras)-Frac.Única | 191 | 170.694 | 21-09-2021 | 141.000 | 21-09-2021 | 142.000 | 141.500 | Portugal | Alcobaça |
| R.Eng.Arantes Oliveira N10-Fr.Única | 156 | 229.367 | 02-09-2021 | 172.000 | 02-09-2021 | 174.090 | 173.045 | Portugal | Ponta Delgada |
| Can. Da Abelheira N.º 7-Frac.Única | 440 | 102.261 | 06-09-2021 | 95.000 | 06-09-2021 | 99.900 | 97.450 | Portugal | Ponta Delgada |
| Travessa Do Barroso Nº4-Frac.Única | 140 | 113.390 | 02-08-2021 | 83.000 | 02-08-2021 | 83.000 | 83.000 | Portugal | Ponta Delgada |
| Rua Dos Barcos, Nº21-Fracção Única | 40 | 78.200 | 25-10-2021 | 35.000 | 25-10-2021 | 40.000 | 37.500 | Portugal | Ribeira Grande |
| Travessa Do Outeiro De Cima,3-U | 118 | 80.756 | 21-09-2021 | 36.000 | 21-09-2021 | 41.300 | 38.650 | Portugal | Nordeste |
| Rua Vila Nova N9-Frac.Única | 204 | 173.151 | 27-09-2021 | 126.000 | 27-09-2021 | 131.000 | 128.500 | Portugal | Ponta Delgada |
| R.Dos Remedios,N98-Lajes-Frac.Única | 62 | 49.627 | 26-11-2021 | 21.000 | 26-11-2021 | 22.200 | 21.600 | Portugal | Pr. da Vitória |
| Areal-Santo António-Fracção Única | 1.043 | 179.960 | 27-09-2021 | 146.000 | 27-09-2021 | 149.500 | 147.750 | Portugal | S.R. do Pico |
| Rua Da Couvada-Fracção Única | 147 | 128.759 | 23-09-2021 | 65.000 | 23-09-2021 | 66.000 | 65.500 | Portugal | S. Cruz Flores |
| Ribeira Da Agualva-Fracção Única | 61 | 37.536 | 26-08-2021 | 21.000 | 26-08-2021 | 21.000 | 21.000 | Portugal | Pr. da Vitória |
| Rua Vale De Paiva Nº8-Fracção Única | 68 | 47.571 | 07-09-2021 | 30.300 | 07-09-2021 | 32.000 | 31.150 | Portugal | Nordeste |
| Rua Nova 38-B-Fracção Única | 312 | 211.901 | 03-09-2021 | 170.000 | 03-09-2021 | 180.000 | 175.000 | Portugal | Pr. da Vitória |
| Rua De S.António N22-Frac.Única | 240 | 229.005 | 21-09-2021 | 136.000 | 21-09-2021 | 146.000 | 141.000 | Portugal | Pr. da Vitória |
| Rua Dos Penedos-Moradia | 88 | 136.601 | 21-06-2021 | 83.400 | 21-06-2021 | 93.000 | 88.200 | Portugal | Cartaxo |
| Vale Do Bispo Fundeiro-Frac. Única | 122 | 75.355 | 06-10-2021 | 50.600 | 06-10-2021 | 53.200 | 51.900 | Portugal | Ponte de Sor |
| Rua Atrás Do Muro-Feteira-1 | 175 | 91.233 | 23-12-2021 | 48.000 | 23-12-2021 | 49.000 | 48.500 | Portugal | Coimbra |
| Lg Da Escola, S. Simão De Litém-B | 180 | 205.220 | 23-08-2021 | 110.700 | 23-08-2021 | 115.000 | 112.850 | Portugal | Pombal |
| Rua A-Bairro S. Sebastião Nº 5-Nº 5 | 127 | 135.340 | 23-08-2021 | 73.600 | 23-08-2021 | 78.000 | 75.800 | Portugal | Mont.-o-Velho |
| Rua Do Carvalho-S/N-Pussos-1 | 42 | 117.099 | 19-08-2021 | 79.000 | 19-08-2021 | 80.000 | 79.500 | Portugal | Alvaiázere |
| Travessa Do Covelo,Nº20-1 | 50 | 37.111 | 26-08-2021 | 19.000 | 26-08-2021 | 20.000 | 19.500 | Portugal | Anadia |
| Lugar Da Ventosa-Moradia | 102 | 108.551 | 19-08-2021 | 50.000 | 19-08-2021 | 54.900 | 52.450 | Portugal | Cadaval |
| Casal De Carreira-Artigo 1637 | 101 | 39.144 | 06-08-2021 | 40.400 | 06-08-2021 | 44.400 | 42.400 | Portugal | Alcobaça |
| Rua Da Toca Nº 301-Nº 301 | 74 | 99.951 | 14-12-2021 | 51.800 | 14-12-2021 | 52.910 | 52.355 | Portugal | O. de Azeméis |
| Rua Do Porto -Moradia | 222 | 169.240 | 26-08-2021 | 114.000 | 26-08-2021 | 125.300 | 119.650 | Portugal | Ansião |
| Rua Da República Nº 39-2º Esq. -G | 120 | 103.708 | 14-12-2021 | 45.000 | 14-12-2021 | 45.200 | 45.100 | Portugal | Figueira da Foz |
| Rua Do Lameiro Nº 50-B | 195 | 186.875 | 17-08-2021 | 140.000 | 17-08-2021 | 140.000 | 140.000 | Portugal | Mealhada |
| Lugar Do Picoto -Moradia | 180 | 154.209 | 03-08-2021 | 77.000 | 03-08-2021 | 78.500 | 77.750 | Portugal | Lamego |
| Lugar Da Costa-Moradia | 90 | 97.395 | 16-07-2021 | 54.600 | 16-07-2021 | 57.900 | 56.250 | Portugal | Tarouca |
| Serviços | | | | | | | | | |
| Casal De Carreira-Artigo 1812 | 248 | 39.309 | 06-08-2021 | 29.760 | 06-08-2021 | 32.200 | 30.980 | Portugal | Alcobaça |
| | | 6.032.446 | | 4.251.447 | | 4.420.840 | 4.336.144 | | |

Os movimentos na carteira de imóveis do Fundo, durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, discriminam-se da seguinte forma:

(valores em euros)

| Designação | Terrenos | Construções | Ajustamento de imóveis | Total |
|-------------------------|----------|-------------|------------------------|------------|
| Saldo inicial | 35.150 | 10.905.220 | -982.151 | 9.958.219 |
| Aquisições | | 23.850 | | 23.850 |
| Alienações | | -6.449.450 | | -6.449.450 |
| Menos valias potenciais | -4.672 | -211.340 | | -216.012 |
| Mais valias potenciais | | 37.386 | | 37.386 |
| Regularizações | | | 662.905 | 662.905 |
| Saldo final | 30.478 | 4.305.666 | -319.245 | 4.016.898 |

Durante o exercício de 2021, 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.

Nota 6 | Critérios de valorização dos ativos do OIC

Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis, para efeitos meramente internos, e mensalmente com referência ao último dia do mês, para efeitos de divulgação pública, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, dividindo o 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 integram o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

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:

- 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 rentabilidade; 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 2021, discrimina-se da seguinte forma:

(valores em euros)

| Contas | Saldo inicial | Aumentos | Reduções | Saldo final |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Numerário | | | | |
| Depósitos à ordem | 8.603.501 | 17.032.119 | 22.903.742 | 2.731.878 |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | | | | |
| Certificados de depósito | | | | |
| Outras contas de disponibilidades | | | | |
| TOTAL | 8.603.501 | 17.032.119 | 22.903.742 | 2.731.878 |

Nota 8 | Dívidas de cobrança duvidosa

A 31 de Dezembro de 2021, as rubricas de devedores para rendas vencidas e de outras contas de devedores, com os saldos respetivos de 910.886 Euros e 16.479 Euros, apresentavam as seguintes dívidas, consideradas como sendo de cobrança duvidosa:

(valores em euros)

| Entidades | Devedores p/ rendas vencidas | Outros devedores | Soma |
|--|---------------------------------|---------------------|----------------|
| Lee Michael Eaton | 68.791 | | 68.791 |
| Fernando Gonçalves Madeiras de Sousa | 59.489 | | 59.489 |
| António Augusto Ribeira Peneda | 40.857 | | 40.857 |
| António Silva Rodrigues | 34.930 | | 34.930 |
| Manuel da Silva Jorge Sequeira | 30.261 | | 30.261 |
| Pedro Miguel Bettencourt Morais | 30.183 | | 30.183 |
| José Domingos Gomes | 28.785 | | 28.785 |
| Maria Madalena Dias Silva | 27.742 | | 27.742 |
| Magna Maria de Freitas Pereira | 25.809 | | 25.809 |
| Susana Cristina da Silva Teixeira | 24.750 | | 24.750 |
| Joaquim Alvarinho Ferreira Santos | 22.082 | | 22.082 |
| Carla Margarida dos Santos Ferreira | 21.935 | | 21.935 |
| Tânia Isabel Quaresma Cabrita | 21.255 | | 21.255 |
| Roberto João Ferreira Freitas Rodrigues dos Reis | 20.045 | | 20.045 |
| José Agostinho Spinola Sousa | 19.088 | | 19.088 |
| Olívio António Pontes Ourique | 18.460 | | 18.460 |
| Maria Bela dos Santos Nunes | 17.750 | | 17.750 |
| Maria Rosalina Gil Gomes Pereira | 17.029 | | 17.029 |
| Cidália Rosa Guimarães Teixeira | 16.772 | | 16.772 |
| Lubélia Maria Borges da Silva Serra | 16.425 | | 16.425 |
| João Augusto Santos Hinga Craveiro | 15.610 | | 15.610 |
| José António Baptista Gouveia | 15.292 | | 15.292 |
| Rogéria Morais do Nascimento | 14.538 | | 14.538 |
| Manuel Joaquim Valério Baptista | 13.798 | | 13.798 |
| José Carlos Cabral Medeiros | 13.727 | | 13.727 |
| João Paulo Ribeiro da Costa | 13.622 | | 13.622 |
| Eduino Filipe Menezes Raposo | 13.399 | | 13.399 |
| Bisaltina Maria da Glória | 13.239 | | 13.239 |
| José Alberto Moreira de Sousa | 13.206 | | 13.206 |
| Banif-Banco Internacional do Funchal, S.A | 8.013 | 5.172 | 13.185 |
| Marco Paulo dos Santos da Cruz | 13.157 | | 13.157 |
| Virgílio Francisco Niza Sardinha | 12.897 | | 12.897 |
| Michael Ashley Machado Bright | 12.701 | | 12.701 |
| Manuel Guerreiro Santa Rita | 12.334 | | 12.334 |
| Rui Pedro Cavaco Costa Gomes | 12.226 | | 12.226 |
| Maria Lucília Aveiro Dias | 12.105 | | 12.105 |
| Ricardo António dos Santos Silva | 11.432 | | 11.432 |
| Joaquim Filipe Madureira de Sousa | 11.430 | | 11.430 |
| Outros Devedores | | 11.307 | 11.307 |
| Maria Lúcia da Costa Torres | 10.057 | | 10.057 |
| Maria Helena de Oliveira Cardoso Pinto de Oliveira | 9.898 | | 9.898 |
| Lina Maria Simões Ferreira | 8.738 | | 8.738 |
| José Pedro Carlos Correia | 8.608 | | 8.608 |
| Micaela Raposo Coronado Valente | 8.400 | | 8.400 |
| Ana Maria Vieira Martins | 8.332 | | 8.332 |
| Márcia de Castro e Silva Roldão Santos | 8.068 | | 8.068 |
| Williams Bezerra de Sousa | 6.730 | | 6.730 |
| Maria do Rosário Andrea Mirante Afonso | 6.254 | | 6.254 |
| Susana Paula Carvalho Pimentel Ribeiro | 5.600 | | 5.600 |
| José Carlos Abreu | 5.187 | | 5.187 |
| Pedro Marco dos Santos | 4.811 | | 4.811 |
| Humberto Pereira de Sousa | 4.582 | | 4.582 |
| Vitor Luís da Silva Sousa | 4.349 | | 4.349 |
| Tiago Marques de Sousa Cardoso da Silva | 2.550 | | 2.550 |
| Sérgio Manuel Vaz Menino | 2.417 | | 2.417 |
| Maria Benvinda Alves Frias | 2.411 | | 2.411 |
| Fernando Manuel Pires Cadinha | 1.830 | | 1.830 |
| José Bruno Baptista | 1.417 | | 1.417 |
| Marcelino Ferreira da Cruz | 1.175 | | 1.175 |
| Alda Leonilda Costa da Silva | 1.024 | | 1.024 |
| Miguel Cabral Pimentel | 976 | | 976 |
| Eduardo Manuel Bento Ferreira | 900 | | 900 |
| Joaquim Jorge Reis Martins | 807 | | 807 |
| Eduardo Manuel Maiato Rodrigues | 346 | | 346 |
| António Rijo Martins do Vale | 257 | | 257 |
| TOTAL | 910.886 | 16.479 | 927.366 |

Para o valor de 927.366 Euros de dívidas o Fundo regista a 31 de Dezembro de 2021 provisões no valor de 914.908 Euros (ver Nota 11 do presente Anexo).

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

O Fundo apresentava, a 31 de Dezembro de 2021, 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 | 972.440 | 10.217 | 67.748 | | 914.908 |
| 482 – Provisões para encargos | 243.439 | | 78.393 | | 165.046 |
| Total | 1.215.878 | 10.217 | 146.142 | | 1.079.954 |

O montante de 914.908 Euros respeita ao valor provisionado relativo às dívidas consideradas de cobrança duvidosa, conforme Nota 8 do presente Anexo.

O Fundo reverteu provisões para outros encargos, no montante de 78.393 Euros referentes à estimativa constituída para impostos a liquidar, a qual foi revista no decorrer do exercício.

| 39

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros (CPCV):

(valores em euros)

| Tipo de responsabilidade | Montantes | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| | No início | No fim |
| Subscrição de títulos | | |
| Operações a prazo de compra – Imóveis | | |
| Operações a prazo de compra – Outras | | |
| Operações a prazo de venda – Imóveis | 349.000 | 33.450 |
| Operações a prazo de venda – Outras | | |
| Valores recebidos em garantia | | |
| Valores cedidos em garantia | | |
| Outras | | |
| TOTAL | 349.000 | 33.450 |

Nota 14 | Contas a pagar de terceiros

A 31 de Dezembro de 2021 e 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 | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Comissões e outros encargos a pagar | | |
| Profile S.A. | | |
| Bison Bank, S.A. | | 515 |
| Outras contas credoras | | |
| Fornecedores gerais | 113.985 | 115.737 |
| Impostos por pagar | 2.032 | 179 |
| TOTAL | 116.018 | 116.431 |

A 31 de Dezembro de 2021 a rubrica de Fornecedores gerais inclui o montante de 63.427 Euros a pagar à doValue.

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 2021 não ocorreram erros na valorização do Fundo.
- b) **Montantes Compensatórios (n.º 7 do artigo 161.º)**
Durante o ano de 2021 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

Ação Judicial 15768/19.2T8LSB – Marcelino Ferreira da Cruz

A presente acção foi intentada em 29 de Julho de 2019 contra o BANIF Renda Habitação – Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, a Profile – SGOIC, S.A. e Oitante, S.A.. Os Autores peticionam, em primeira linha, a condenação solidária dos réus no pagamento da quantia de €170.000,01, acrescida de juros vencidos desde 16.01.2014 e vincendos até integral pagamento. Subsidiariamente, pedem a condenação do Fundo no referido pedido pagamento ou, em alternativa, a condenação do mesmo na entrega da quantia de €170.000,00, a título de restituição fundada no enriquecimento sem causa.

Os Autores venderam, em 16 de janeiro de 2014, um imóvel do Fundo pelo preço de €170.000,00. O referido valor foi entregue pelo Fundo ao Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A., a pedido dos Autores, com vista à liquidação do passivo dos mesmos perante aquela entidade. Nessa

sequência, o Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A. procedeu ao levantamento das várias hipotecas que incidiam sobre o imóvel.

Em 07 de Outubro de 2019 foi apresentada contestação pelo Fundo e pela Profile. Aguarda desenrolar do processo.

Nota 17 | 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 e durante o exercício de 2022, 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.

Nota 18 | Entidades contratadas

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

CONTABILISTA CERTIFICADO

Rui Manuel Costa Vazgas Pires

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

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

**INFORMAÇÕES
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

BANIF RENDA HABITAÇÃO
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (em liquidação)

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 2021, a sociedade gestora pagou as seguintes remunerações:

(valores em euros)

| | Colaboradores a 31.12.2021 | Remuneração Fixa |
|--|-------------------------------|---------------------|
| Orgãos sociais: | 6 | 293.775 |
| Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo | 7 | 302.668 |
| Restantes colaboradores | 10 | 466.031 |

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.10, 2.º Dto.
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 Banif Renda Habitação – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (em liquidação) (“Fundo”) gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 7.676.268 euros e um total de capital do Fundo de 6.338.264 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 238.498 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 Banif Renda Habitação – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (em liquidação) em 31 de dezembro de 2021 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 em maior detalhe no Relatório de Gestão, em Assembleia de Participantes de 4 de fevereiro de 2020, foi deliberada a dissolução imediata do Fundo, e a sua consequente entrada em liquidação, sendo previsível que o reembolso das unidades de participação ocorra no prazo máximo de cinco anos a contar daquela data. Embora na presente data, não seja possível apurar todos os efeitos dessas incertezas, no entendimento da Entidade Gestora serão tomadas as medidas adequadas para a boa gestão dos riscos associados à desvalorização dos ativos do Fundo, nomeadamente a eventual prorrogação do prazo de liquidação do Fundo, para assegurar um desinvestimento ordenado. A situação acima descrita evidencia uma incerteza material que pode colocar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo em se manter em continuidade. 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 2021, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 4.016.898 euros, correspondente a cerca de 52% 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 2021 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 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 2020, apresentadas para efeitos comparativos, foram por nós examinadas e o nosso Relatório de Auditoria, datado de 23 de fevereiro de 2021, não continha reservas e continha uma ênfase e um parágrafo relacionados com os assuntos descritos na secção "Incerteza material relacionada com a continuidade".



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 para os anos seguintes, estando atualmente em vigor o mandato de 2021 a 2023 por deliberação do Órgão de Gestão em 31 de agosto de 2021;
- 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 15 de março de 2022;
- 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, não prestámos ao Fundo outros serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

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

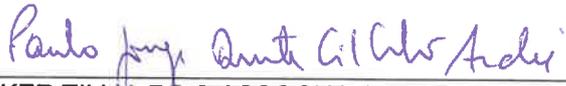
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- 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, 15 de março de 2022



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

