



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO**

Relatório e Contas 2020



**Sociedade Gestora
de Organismos de Investimento
Coletivo, S.A.**

ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO	3
2.	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
3.	ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO	5
3.1.	Economia Mundial	5
3.2.	Economia Portuguesa	6
3.3.	Mercado de Investimento Imobiliário	9
3.4.	Fundos de Investimento Imobiliário	13
4.	ATIVIDADE DO FUNDO EM 2020	15
4.1.	Estratégia do Fundo em 2020	15
4.2.	Evolução da Composição da Carteira	15
4.3.	Evolução do Capital do Fundo	16
4.4.	Evolução dos Resultados	17
4.5.	Gestão Imobiliária e Comercial	18
5.	GESTÃO DO RISCO	19
6.	LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES	21
7.	IMPACTO DA PANDEMIA COVID 19	21
8.	EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	22
9.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO	23

RELATÓRIO DE GESTÃO

EM 31 de DEZEMBRO DE 2020

1. APRESENTAÇÃO

O Atlantis - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Atlantis ou Fundo, é um Fundo Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, gerido, desde a sua constituição, pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por Silvip ou Sociedade Gestora e a Entidade Depositária do Fundo é o Banco L. J. Carregosa, S.A..

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 19 de outubro de 2017, de acordo com o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, alterado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), republicada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro.

Foi criado por um período inicial de dez anos, podendo ser prorrogado por períodos adicionais de 5 anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes. Iniciou a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, com um capital inicial de 3.800.000 euros, representado por 3.800 unidades de participação.

O Auditor do Fundo é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca.

O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.

A política de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através do investimento em projetos e ativos imobiliários segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

Em cumprimento do disposto nos artigos 160.º e 161.º do RGOIC, apresenta-se o Relatório e Contas relativo à atividade do Fundo do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Participantes, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessem pela informação formar um juízo fundamentado sobre o Fundo, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

Durante o ano de 2020, o Atlantis prosseguiu o desenvolvimento da promoção imobiliária do “Edifício Amoreiras Eden”, um projeto de reabilitação posicionado no segmento superior do mercado residencial Lisboaeta. O Fundo analisou ainda outras oportunidades de investimento optando por não concretizar nenhuma operação de investimento.

Assim, no exercício de 2020, o Fundo restringiu o seu investimento à reabilitação do citado imóvel, no montante de 1.479.510 euros.

No final de 2020, o Atlantis detinha um ativo imobiliário de 15.016.600 euros e um ativo total de 18.265.668 euros, registando um crescimento de 10,91% e de 21,16%, respetivamente, face ao exercício anterior.

O valor líquido global do Atlantis, no final de 2020, ascendia a 6.563.764 euros e o valor líquido da unidade de participação era de 1.727,3062 euros, no último dia do ano.

A atividade do Fundo durante o ano foi positiva, considerando o licenciamento final do projeto, com a emissão do alvará de construção e OVP (licença de ocupação de via pública), a realização do concurso de empreitada com seleção e contratação do empreiteiro MAP Engenharia – Construção e Reabilitação, a entrada em obra e a continuação da comercialização do empreendimento de forma bastante satisfatória.

Traduzindo a fase de investimento promocional registou-se um resultado líquido do exercício negativo de 749.393 euros, com os custos de 2.239.254 euros a superarem os proveitos de 1.489.861 euros. Pese estes resultados, o sucesso de comercialização perspetiva um bom resultado final da promoção.

Em março de 2020, com a disseminação do vírus Covid 19, a Organização Mundial da Saúde declarou o estado de pandemia. Os impactos imediatos desta pandemia, na economia mundial, atingiram uma dimensão sem precedentes. Face à gravidade desta situação, a Silvip decidiu ativar o seu Plano de Continuidade de Negócio.

As medidas adotadas pela Silvip, incluíram, entre outras, as recomendações das autoridades sanitárias e o trabalho à distância, sempre que possível, sendo assegurado pela Sociedade Gestora todas as medidas para minimizar os riscos e os impactos na atividade do Fundo.

3. ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO

3.1. Economia Mundial

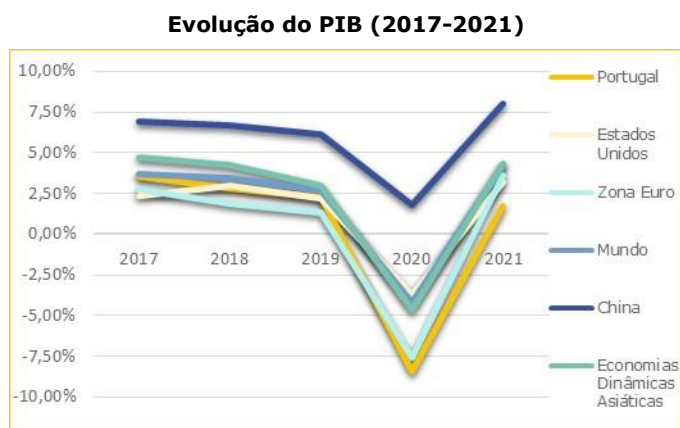
O início do ano de 2020 ficou marcado pelo surgimento do vírus Covid-19 e pela sua disseminação a nível mundial, forçando a Organização Mundial de Saúde (OMS) a declarar o estado de pandemia mundial.

Como consequência desta crise pandémica foi afetada a atividade económica mundial, registando-se uma redução do Produto Interno Bruto (PIB) mundial e dos fluxos de comércio internacional, para níveis apenas comparáveis com os observados na Grande Depressão de 1929.

As estimativas da OCDE no relatório final de 2020, apontavam para uma contração da economia mundial nesse ano de 4,18%, face a um crescimento de 2,67% em 2019, refletindo o efeito negativo da pandemia. Para 2021, a mesma organização prevê um crescimento económico mundial de 4,22%.

A retoma da atividade económica mundial será gradual e diferenciada entre setores, sendo particularmente lenta em atividades ligadas ao turismo, transportes, cultura e entretenimento.

As grandes Economias Mundiais tiveram uma generalizada contração no seu ritmo de crescimento em 2020. Da mesma forma, estima-se uma recuperação generalizada em 2021, embora condicionada até ao início de 2022, que, na maioria dos casos, poderá apresentar níveis de crescimento económico superiores aos observados em 2019.



Fonte: OCDE Projections: Economic Outlook No 108 – December 2020

Na Zona Euro, como seria de esperar, a pandemia Covid-19 afetou, drasticamente, a atividade económica, devido às rigorosas medidas de confinamento implementadas pela maioria dos estados membros. A OCDE estima que o PIB da região registe em 2020 uma queda recorde de 7,53% e um crescimento de 3,61%, em 2021.

A queda da atividade económica em 2020 foi comum às economias avançadas e emergentes, sendo particularmente pronunciada nos países europeus que são parceiros comerciais importantes de Portugal, com destaque para a Alemanha, França, Reino Unido e Espanha.

A magnitude da queda da atividade económica mundial, aferida pela OCDE para 2020, bem como a sua posterior recuperação dependem de fatores como a evolução da pandemia e o reflexo das políticas implementadas ou a implementar, quer no campo económico, quer de combate à pandemia.

Na Zona Euro, a recuperação económica pós-pandemia passa necessariamente pelo combate ao desemprego, pelo controlo da dívida pública e da execução orçamental dos países membros, podendo ainda enfrentar fatores de risco associados à instabilidade política interna e externa, nomeadamente relacionada com:

- as condições de saída do Reino Unido da União Europeia;
- a possibilidade de uma intensificação das barreiras comerciais resultantes das tensões entre a China e os Estados Unidos, com a eventual adoção de medidas protecionistas; e
- o terrorismo e as crises sociais.

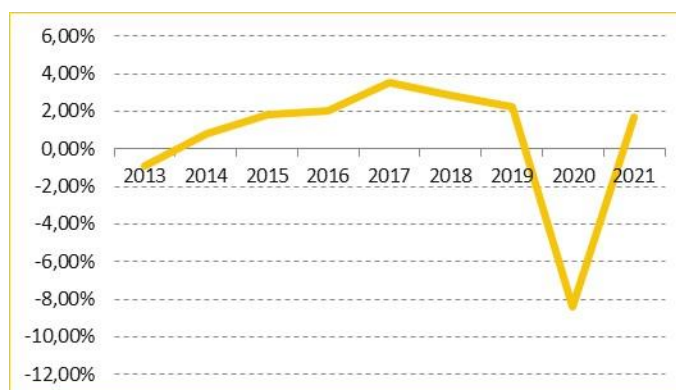
Como resposta à recuperação económica que se exige na Zona Euro, o ano 2021 iniciou-se com a notícia da aprovação do Plano de Recuperação Europeu, também conhecido por "*Next Generation EU*", que irá permitir um importante apoio aos diferentes Estados-Membros, com uma dotação total de 750 mil milhões de euros, divididos em 3 dimensões - Resiliência, Transição Climática e Transição Digital -, sendo operacionalizado a partir dos Planos de Recuperação e Resiliência desenvolvidos por cada Estado-Membro.

3.2. Economia Portuguesa

Em março de 2020, a pandemia Covid-19 começou a afetar drasticamente a atividade económica portuguesa. Em conformidade, a OCDE aponta para uma diminuição do PIB português de 8,43%, em 2020.

Num quadro de relativo controlo da epidemia e de progressivo levantamento das medidas de contenção adotadas para lhe fazer face, perspectiva-se que a atividade económica portuguesa recupere lentamente, estimando a OCDE que o PIB Português cresça 1,72% em 2021, abaixo da estimativa de crescimento da economia mundial e da Zona Euro.

Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) Português (2013-2021)

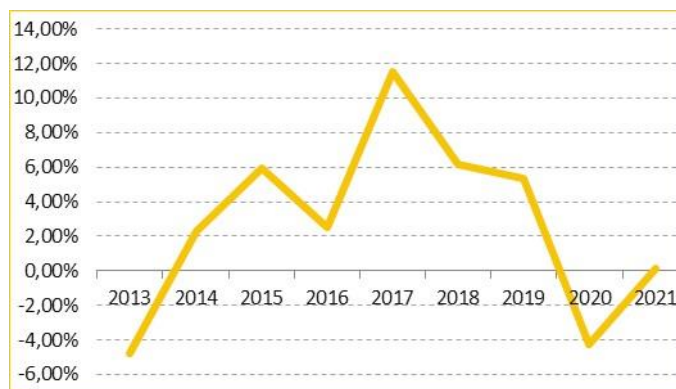


Fonte: OCDE Projections: Economic Outlook No 108 – December 2020

Para 2020 e 2021, a taxa de inflação em Portugal deverá fixar-se, segundo a OCDE, em - 0,17% e -0,25%, respetivamente, projetando-se uma virtual estabilização dos preços.

A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) em Portugal, em 2020, segundo os cálculos da OCDE, deve registar uma redução bastante acentuada, próximo de 4,22%. Em 2019, o crescimento foi de 5,38%. As perspetivas apontam, igualmente, para uma recuperação, ao longo de 2021, para valores positivos, mas muito inferiores aos valores apurados nos últimos 3 anos.

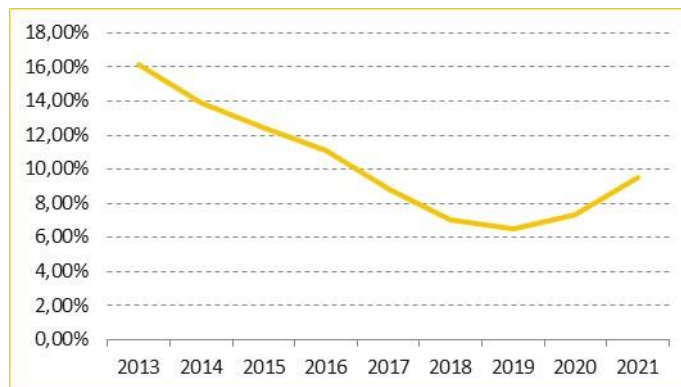
Evolução da Formação Bruta de Capital Fixo Português (2013-2021)



Fonte: OCDE Projections: Economic Outlook No 108 – December 2020

As mais recentes projeções da OCDE estimam um impacto significativo no mercado de trabalho. A taxa de desemprego deve registar um aumento, em 2020 e em 2021, para cerca de 7,32% e 9,51%, respetivamente. Em 2019 situava-se num nível de 6,46%.

Evolução da Taxa de Desemprego Portuguesa (2013-2021)



Fonte: OCDE Projections: Economic Outlook No 108 – December 2020

O setor do turismo foi especialmente afetado pela redução drástica dos fluxos de turismo internacionais dados os constrangimentos criados às viagens e mesmo a redução do turismo nacional. A duração das restrições impostas à mobilidade ainda durante 2021 irá naturalmente influenciar uma recuperação deste setor, antecipando-se que ocorra de forma mais expressiva apenas no início de 2022.

O consumo privado, que até 2019 foi um dos motores do crescimento económico português, tem, segundo projeções da OCDE, uma queda de cerca de 7,34%. Esta queda deriva da redução do rendimento disponível real das famílias, parcialmente mitigada pelas medidas governamentais implementadas - apoio à manutenção dos postos de trabalho, regime de *layoff* simplificado e apoio aos rendimentos dos trabalhadores independentes.

A atual crise pandémica não se refletiu apenas num aumento significativo das despesas relacionadas com o setor da saúde em Portugal e na redução da atividade nas administrações públicas, com os constrangimentos daí associados, mas também desencadeou a adoção de um pacote de medidas de estímulo orçamental que visou mitigar o impacto económico negativo sobre as empresas e famílias.

A adoção deste vasto pacote de medidas traduzir-se-á inevitavelmente numa deterioração da situação orçamental portuguesa. A OCDE estima, para 2020 e 2021, um défice orçamental de cerca de 7,34% e 6,32% do PIB, respetivamente, muito superior ao défice registado nos últimos 5 anos.

3.3. Mercado de Investimento Imobiliário

Apesar do contexto pandémico declarado no final do 1º trimestre de 2020, a performance do mercado de investimento imobiliário foi, ainda assim, globalmente positiva. O volume total de transações atingiu 2,7 mil milhões de euros, o terceiro melhor ano de sempre, embora com volumes inferiores aos registados nos anos de 2018 e 2019, valor que reflete uma quebra de 17% face aos 3,3 mil milhões de euros investidos em 2019 e de 18% face aos 3,4 mil milhões de euros transacionados em 2018.

O maior volume de investimento continuou a ser maioritariamente estrangeiro, o que demonstra que Portugal permanece no radar dos investidores internacionais, uma vez que os fundamentos do mercado permaneceram atrativos. No entanto, os investidores nacionais, designadamente, os fundos de investimento imobiliário abertos e os fundos de pensões, registaram ao longo do ano assinalável e crescente atividade, face ao que foi concretizado nos anos mais recentes.

Evolução do Volume de Investimento



Apesar do contexto de maior incerteza, o segmento de escritórios manteve a sua posição de liderança em volume de capital investido, tendo registado o maior volume de sempre, dado que os fundamentos do lado dos ocupantes permanecem sólidos. É, no entanto, expectável que, a prazo, possa haver constrangimentos neste segmento uma vez que alguns projetos em pipeline poderão ser adiados.

Volume de Investimento por Setor - 2020



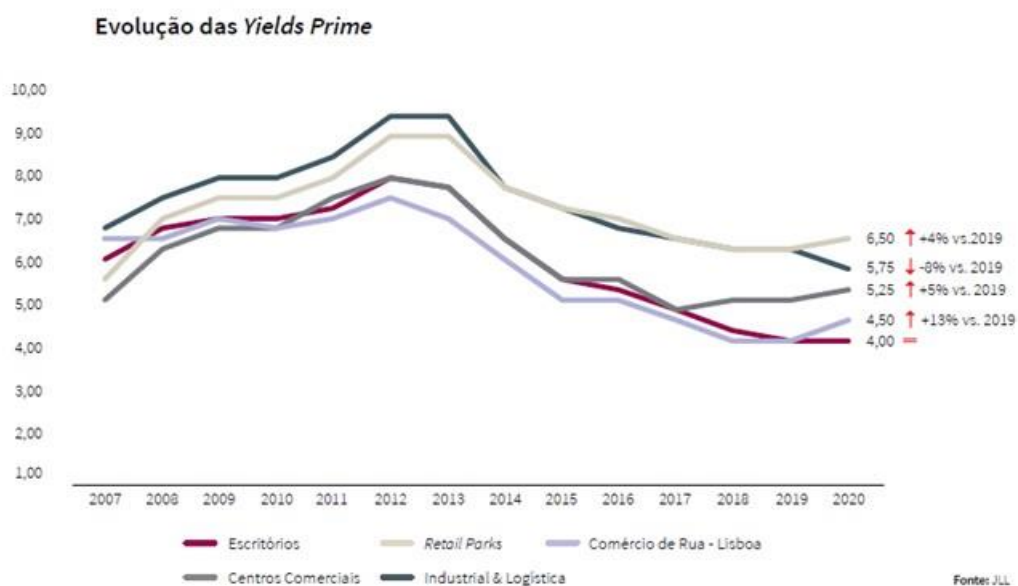
A hotelaria e o retalho foram dos segmentos mais afetados pela pandemia. O volume de investimento em ativos hoteleiros foi, no entanto, ainda significativo representando cerca de 16% do total investido, embora 93% tenha sido realizado no primeiro trimestre de 2020 com a transação de algumas carteiras de hotéis.

No retalho, os centros comerciais foram dos ativos que mais sofreram e debatem-se com grande incerteza sobre a sua performance atual e futura. Ainda assim, o volume total de investimento em retalho, que contempla a transação de alguns centros comerciais, foi muito significativo, embora 75% do mesmo tenha ocorrido no primeiro trimestre de 2020 e, portanto, num contexto pré-pandemia.

O setor logístico foi o que sofreu menos com a pandemia, tendo-se registado uma elevada procura por parte dos investidores, não satisfeita, dado a escassez de produto disponível. Esta dinâmica, que foi claramente impulsionada pelo crescimento do e-commerce, deverá reforçada durante os próximos anos.

Apesar dos desafios provocados pela pandemia, o mercado de investimento mostrou a sua resiliência, o que se traduziu na manutenção das taxas de rentabilidade em níveis historicamente baixos.

A *yield prime* de escritórios permaneceu estável, enquanto que todas as tipologias de ativos no retalho registaram subidas. Em sentido contrário, a *yield* do segmento logístico observou uma contração de 50 pb, situando-se abaixo dos 6%, o valor mais baixo desde que existem registos.

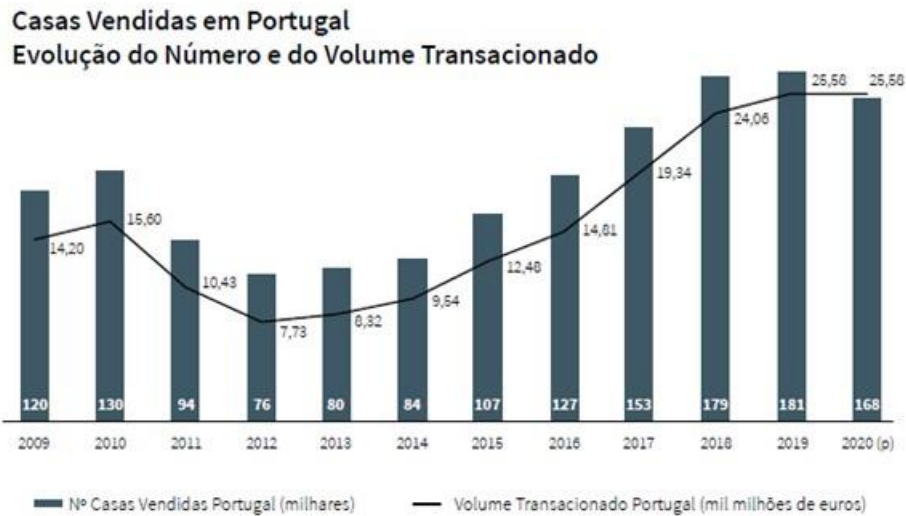


As perspetivas para 2021 desenham-se num quadro de alguma incerteza, apesar do mercado imobiliário continuar a ser encarado como um segmento refúgio. Deste modo, o setor tenderá a atrair, para além dos investidores tradicionais, novos investidores do setor privado.

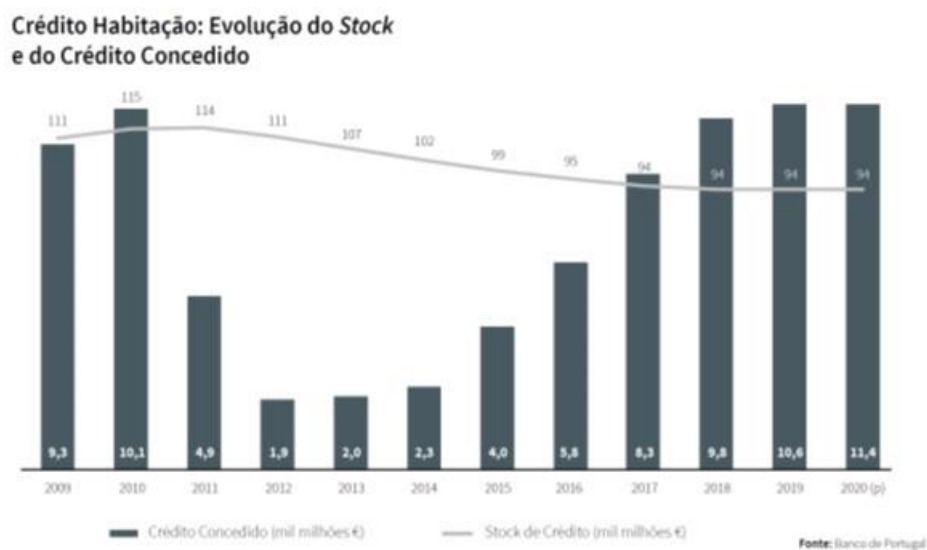
Mercado Residencial

O segmento residencial foi um dos setores que demonstrou maior resiliência aos efeitos da pandemia, com uma atividade que não estagnou, em resposta a uma procura – doméstica e internacional - que manteve os níveis de anos anteriores. Aliás, estima-se que o volume apurado de vendas, em 2020, atinja cerca de 25.000 milhões de euros, o segundo melhor ano de sempre desde que há registo, com manutenção dos preços estáveis ao longo do ano.

Do lado da oferta, especialmente a que está em fase de projeto, observa-se uma adaptação às novas tendências que surgiram em consequência da pandemia. Os promotores perceberam a importância de introduzir no mercado soluções que incluam espaços que possam acolher confortavelmente a necessidade de teletrabalho, bem como de espaços exteriores para garantir o bem-estar aos seus ocupantes. Estes ajustamentos dos projetos em construção serão relevantes para dinamizar o mercado, em 2021, possibilitando o lançamento de produtos residenciais mais ajustados aos novos requisitos da procura.



O acesso ao financiamento bancário para aquisição de habitação própria contribui fortemente para a dinâmica do setor. Efetivamente, o stock total de crédito tem apresentado uma tendência de estagnação, mas o volume de novo crédito concedido encontra-se em níveis semelhantes aos de 2019.



No mercado de arrendamento, o impacto da pandemia foi mais visível. A ausência do turismo teve um efeito direto no negócio de arrendamento de curta duração, o que levou os proprietários destas unidades a mudar a sua estratégia e a transferi-las para o mercado de arrendamento tradicional. A procura acabou por não acompanhar o crescimento da oferta, pressionando os valores de renda em baixa.

É importante destacar o aumento da relevância do arrendamento quer a nível global quer a nível nacional, devido a três grandes fatores: (1) urbanização, com uma previsão de crescimento acentuado da população nas grandes áreas metropolitanas; (2) aumento dos custos da propriedade, quer por via do aumento dos valores de venda, quer pelo peso, cada vez mais relevante, no orçamento das famílias de todos os custos inerentes à aquisição e detenção da propriedade; e (3) novas Gerações cujo “*modus vivendi*” assenta na flexibilidade e mobilidade.

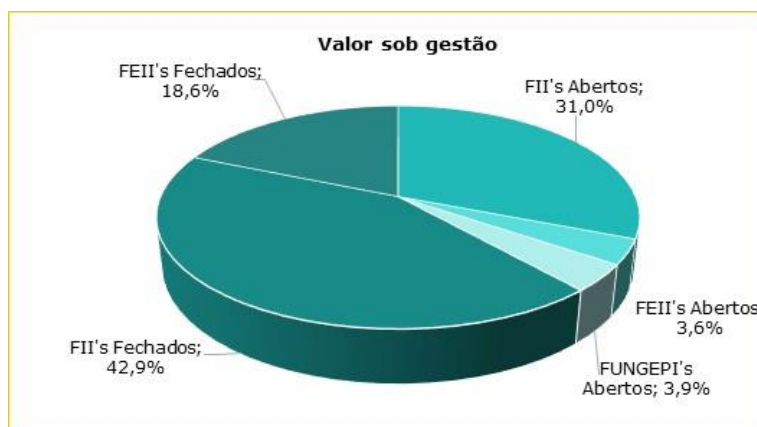
Relativamente a 2021, as perspetivas para este segmento são otimistas. Em termos de preços, será de esperar uma correção em baixa dos valores praticados em zonas menos prime, com menor atividade ou procura. Na generalidade, as expectativas apontam para que o preço das casas novas se mantenha estabilizado uma vez que não se antecipa um ritmo excessivo de lançamento de novos projetos, não existindo, por esta via, um excesso de oferta.

Do lado da procura, prevê-se que o mercado doméstico seja uma força motriz importante das vendas residenciais, mas Portugal continuará a ser um país com características diferenciadoras, que permanecem inalteradas, pelo que se perspetiva a manutenção da atratividade de investimento estrangeiro para o nosso país.

3.4. Fundos de Investimento Imobiliário

No final de 2020, o valor sob gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), dos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e dos Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) atingiu 10.835,3 milhões de euros.

Por tipo de Fundo, o valor sob gestão, tinha a seguinte distribuição:



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2020

No final de 2020 estavam em atividade 110 FII Abertos e Fechados (113 em 31 de dezembro de 2019). O valor sob gestão do conjunto destes Fundos atingiu, no final do 2020, 8.004,2 milhões de euros, mais 328,21 milhões de euros do que em igual período do ano anterior.

Por categorias, os 10 FII Abertos de rendimento e acumulação geriam 3.358,86 milhões de euros de ativos, o que representou um aumento de 287,69 milhões de euros face ao ano de 2019, testemunhando a sua atratividade para o pequeno aforro.

Os restantes 100 FII Fechados mantinham sob gestão 4.645,29 milhões de euros, representando um aumento de 40,52 milhões de euros, comparativamente a igual período de 2019.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,1% da carteira dos FII e FEII Abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Os investimentos realizados pelos FUNGEPI destinaram-se sobretudo ao setor do comércio (46,2% do total).

De acordo com os dados da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), são apresentados, no quadro seguinte, os índices de referência das rendibilidades anualizadas em função do tempo de permanência do investimento, calculados e disponibilizados por aquela Associação e baseados numa amostra de 18 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2020:

Índices APFIPP	Fundos	Quota %	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
				1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Imobiliário	18	40,3%	1.479,83	3,43%	3,43%	3,50%	2,24%	0,02%
Fundos Abertos	9	86,8%	1.589,11	2,82%	3,61%	3,91%	2,65%	0,47%
Fundos Fechados	9	17,1%	1.133,39	5,44%	2,83%	2,11%	0,84%	-1,54%

Conforme se verifica pela análise dos Índices apresentados, os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados continuam a ser muito competitivos, face às demais formas alternativas de captação de poupanças, alcançando este índice em 2020 (31 de dezembro de 2020) uma taxa de rendibilidade de 2,82% e 5,44%, respetivamente, bastante superior à taxa de inflação em 2020, que se situou em torno de -0,17%¹.

¹ Projections: Economic Outlook No 108 – december 2020

4. ATIVIDADE DO FUNDO EM 2020

4.1. Estratégia do Fundo em 2020

Durante o ano de 2020, o Atlantis prosseguiu a estratégia de desenvolvimento do único ativo imobiliário que detém, o Edifício Amoreiras Eden, um projeto de reabilitação posicionado num segmento superior do mercado imobiliário – nacional e estrangeiro - adotando fatores diferenciadores para corresponder à procura exigente do atual mercado residencial. Esse desenvolvimento concretizou-se em:

- Licenciamento do projeto e obtenção do alvará de construção;
- Realização do concurso de empreitada e adjudicação da obra à MAP Engenharia;
- Desenvolvimento dos trabalhos de construção;
- Elaboração e entrega à C.M.L. do projeto de alterações.

No mesmo período, foi intensificada a comercialização deste imóvel, iniciada em 2019, com resultados bastante satisfatórios com 22 das 36 frações residenciais com contrato promessa de compra e venda celebrado.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

O ativo total do Fundo totalizava no final de 2020 18.265.668 euros, representando um crescimento de 21,16% face a 2019.

Balço (Valores em Euros)	2020		2019	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	15.016.600	82%	13.539.050	90%
Depósitos à ordem e a prazo	3.249.068	18%	1.535.967	10%
Outros valores ativos			27	0%
	18.265.668	100%	15.075.044	100%
PASSIVO				
Comissões a pagar	200	0%	200	0%
Empréstimos	7.099.066	61%	6.549.066	84%
Adiantamentos por venda de imóveis	4.049.828	35%	959.134	12%
Outros valores passivos	552.810	5%	253.487	3%
	11.701.904	100%	7.761.887	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	6.563.764		7.313.157	
Nº DE UP'S	3.800		3.800	
VALOR DA UP	1.727,3062		1.924,5149	

A 31 de dezembro de 2020 o Fundo tinha 15.016.600 euros, investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 82% do seu Ativo Total. Os restantes 3.249.068 euros encontravam-se em investidos instrumentos de liquidez.

O montante do ativo imobiliário aumentou, no exercício de 2020, 1.477.550 euros face ao ano anterior (+10,91%), em resultado dos investimentos realizados (obras de reabilitação no edifício Amoreiras Eden) e dos ganhos e perdas no processo de reavaliação dos ativos imobiliários do Fundo. A reavaliação é realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A decomposição dos ativos imobiliário (imóveis) encontra-se detalhada nas Notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A composição sectorial do ativo imobiliário no final de 2020, corresponde à do único projeto, uma promoção residencial com embasamento comercial.



4.3. Evolução do Capital do Fundo

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 3.800.000 euros, iniciando a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, dividido em 3.800 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 euros cada.

O quadro seguinte apresenta o volume sob gestão, o número de unidades de participação (UP's) em circulação e o seu valor unitário, os resultados líquidos gerados e a rentabilidade, referentes aos dados verificados no final dos últimos 3 exercícios:

Designação (Valores em Euros)	Exercício		
	2020	2019	2018
Volume sob gestão	6.563.764	7.313.157	3.613.037
Nº UP's em circulação	3.800	3.800	3.800
Valor da UP (último dia do ano)	1.727,3062	1.924,5149	950,7991
Resultados líquidos	(749.393)	3.700.120	(345.911)
Rendibilidade anualizada (Fonte: APFIPP)	-10,22%	102,41%	n/d

No final de 2020, o Fundo mantinha 3.800 unidades de participação em circulação, totalizando o seu volume sob gestão 6.563.764 euros e o valor líquido da unidade de participação atingiu, no último dia do ano, o valor de 1.727,3062 euros.

4.4. Evolução dos Resultados

No final exercício de 2020, os proveitos e custos ascenderam a 1.489.861 euros e 2.239.254 euros, respetivamente. O quadro que se apresenta de seguida demonstra a evolução nos últimos três anos, dos proveitos e custos do Fundo, e respetivos resultados líquidos:

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2020		2019		2018	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
PROVEITOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Rendimentos de ativos	1.356	0%	39.112	1%	208.869	36%
Ganhos em ativos imobiliários	1.479.678	99%	4.542.800	98%	371.400	64%
OUTROS RENDIMENTOS						
Outros	8.827	1%	40.256	1%		
	1.489.861	100%	4.622.168	100%	580.269	100%
CUSTOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Perdas em ativos imobiliários	1.481.638	66%	270.863	29%	190.008	21%
Comissões de transacções	303.415	14%	154.868	17%		
OUTROS CUSTOS						
Juros de empréstimos	122.349	5%	117.401	13%	116.304	13%
Fornecimentos e serviços externos	82.539	4%	110.187	12%	246.780	27%
Comissão gestão	155.424	7%	110.659	12%	96.968	10%
Comissão depósito	7.500	0%	7.516	1%	7.500	1%
Impostos	53.506	2%	49.560	5%	64.135	7%
Outros	32.883	1%	100.994	11%	204.485	22%
	2.239.254	100%	922.048	100%	926.180	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(749.393)		3.700.120		(345.911)	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	6.563.764		7.313.157		3.613.037	
Nº DE UP'S	3.800		3.800		3.800	
VALOR DA UP	1.727,3062		1.924,5149		950,7992	

A atividade do Atlantis, no ano de 2020, foi positiva considerando o desenvolvimento do projeto. Os resultados líquidos do exercício de 2020 foram negativos em 749.393 euros (positivos no montante de 3.700.120 euros em 2019) e a rentabilidade anual apurada foi - 10,22%². Estes resultados negativos refletem o período de investimento na empreitada que ainda não se traduziram na concretização das vendas e ganhos patrimoniais.

4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

Como referido, o património imobiliário do Fundo é o denominado “Edifício Amoreiras Eden”, sito na Rua São Filipe Nery 55-57, em Lisboa. É um projeto de reabilitação posicionado no segmento superior do mercado residencial – nacional e estrangeiro – adotando fatores diferenciadores para corresponder à procura exigente do atual mercado residencial.

Desenvolvimento do projeto de reabilitação

Nas atividades de *project management*, durante o ano 2020, salientam-se a aprovação do projeto de licenciamento ocorrida no mês de maio, tendo a OVP e o alvará de construção emitido em junho de 2020.

Paralelamente aos esforços de licenciamento no 2º trimestre do ano, o Fundo avançou com o concurso de empreitada, tendo desenvolvido as negociações finais com o empreiteiro escolhido no decorrer do mês de junho. A consignação da empreitada de reabilitação teve lugar no dia 1 de julho de 2020.

Tendo em conta o desenrolar da empreitada, nomeadamente após o período de demolições, o Fundo avançou em dezembro com um projeto de alterações ao licenciamento, que visa compatibilizar alterações técnicas e comerciais do projeto à realidade do edifício.

Comercialização

O esforço comercial decorre de forma bastante positiva, com o empreendimento a continuar a gerar bastante interesse junto do mercado, o que se tem traduzido em bons resultados para o Fundo. Em outubro, de modo a dar um novo incentivo na comercialização do empreendimento, foi contratada uma nova mediadora – a Castelhana – o que permitiu também alargar os canais de distribuição.

² Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

Até ao final de 2020, foram celebrados contratos promessa de compra e venda para a venda de 22 frações residenciais do imóvel Amoreiras Eden, de um total de 36 frações disponíveis. O valor de venda destas frações ascende a 14.129.944 euros, sendo que a título de sinal, o Fundo já recebeu 4.049.828 euros.

Em 2020, o Fundo analisou diversas oportunidades de investimento, devidamente enquadradas na estratégia comercial definida, que optou por não concretizar durante o ano.

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pelo Atlantis, em que as receitas advêm exclusivamente da promoção imobiliária e da gestão da liquidez gerada no âmbito da promoção, os principais riscos a que o Fundo se encontra sujeito são financeiros e não financeiros, em particular o Risco de Liquidez, o Risco de Mercado e o Risco de Crédito.

Risco de Liquidez

A Silvip, ao nível da gestão de liquidez do Fundo, acompanha o perfil de liquidez do projeto do Fundo e a contribuição da performance para essa liquidez, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, pré-definida pela Silvip no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 3% do VLGf, bem como as necessidades financeiras a execução do projeto. São efetuados diversos testes de Esforço e analisados os seus resultados.

Risco de Mercado

Os Fundos Imobiliários estão diretamente expostos ao Risco de Mercado, traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que compõem o património imobiliário de cada Fundo, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica ou qualidade dos arrendatários.

A Silvip reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Risco de Crédito

A avaliação do Risco de Crédito é efetuada previamente à formalização dos contratos, ou quando se procede a renegociações das condições dos mesmos, pela análise de informação económico-financeira dos promitentes compradores, procedimento aplicável também a outras contrapartes, tendo em consideração a atual situação financeira do arrendatário, a existência de dívidas, o histórico de ocorrências, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito do Fundo é efetuada mensalmente, incluída na análise da sua performance, permitindo acompanhar a atividade da carteira de ativos, incluindo a monitorização das dívidas dos arrendatários, o nível de provisionamento, as diligências em curso e o tipo de cobertura de risco existente.

Como forma reforçada de antecipar e evitar eventos de Risco de Crédito, são ainda acompanhados periodicamente diversos indicadores relativos à qualidade creditícia dos arrendatários, nomeadamente a evolução do seu *Risk Score*, a dívida vencida por antiguidade (menos de 30 dias, com mais de 30 dias e menos de 90 dias, mais de 90 dias e menos de 1 ano e com mais de 1 ano), por *status* (Dívida < 30 dias, com acordo de pagamento, em acompanhamento e em contencioso), a cobertura de risco global, por via de provisões constituídas, garantias diversas recebidas e adicionalmente são monitorizados diversos rácios, desenvolvidos pela Silvip.

6. LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES

Em 31 de dezembro de 2020, todos os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme demonstrado nos quadros seguintes:

Mapa de Cumprimento de Limites				Data referência: 31-12-2020				
Legislação	Regra	Limite		Base de Calculo		Valor Balanço (M C)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regul. Gestão	Rubricas	Valor M C			
Art.º 214, nº2, a) da Lei n.º16/2015 RGOIC	Ativos Imobiliários: Art.º 211, n.º1, alínea a)	>= 66%	>= 66%	Ativo Liquido Total (Média 6 meses)	16.181.091	13.871.308	85,7%	Em cumprimento
-	Imóveis: Auto-limite	-	>= 66%			13.871.308	85,7%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: Auto-limite	-	<=25%	Ativo Liquido Total no mês	18.265.668	0,00	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: Auto-limite	-	Sem Limite	Ativo Liquido Total no mês	18.265.668	7.099.066	38,9%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: Auto-limite	-	<=40%	Ativo Liquido Total no mês	18.265.668	0	0,0%	Em cumprimento

7. IMPACTO DA PANDEMIA COVID 19

Durante o ano de 2020, foram registados pelo Atlantis ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários, na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período.

Face às avaliações anteriores, verifica-se que os imóveis foram desvalorizados em cerca de 1.960 euros, não por fatores de mercado mas decorrente do normal desenvolvimento do projeto imobiliário. Assim, em 2020 não se verificou uma tendência de desvalorização do projeto neste período.

A Silvip considera que até ao momento não se verificaram impactos da crise pandémica Covid-19 que afetem de forma sensível a valorização dos imóveis do Atlantis, dado que o imóvel do Atlantis não se encontra exposta aos sectores mais afetados, tais como i) comércio de rua/pequeno comércio alimentar, ii) hotelaria, iii) centros comerciais, onde se sentem maiores dificuldades. Não existindo circunstâncias decorrentes da pandemia suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis do Fundo, a Silvip considera suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob gestão do Fundo.

8. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

Neste momento, o projeto de reabilitação do edifício São Filipe Nery avança em duas frentes: (i) projeto de licenciamento de alterações que deu entrada na Câmara Municipal Lisboa, em dezembro de 2020; e (ii) a empreitada de construção, que já terminou a fase de demolições e reforço de estruturas. Em ambos os casos a progressão decorrer dentro dos parâmetros expectáveis, o que permite prever a conclusão do projeto no final de 2021.

Na vertente comercial, a expectativa é de que as vendas das unidades residenciais continuem a decorrer a bom ritmo e com grande estabilidade a nível de preços. Em meados de 2021, o Fundo irá dar início à colocação das unidades comerciais.

Assim, é expectável que, em 2021, o ativo continue a valorizar-se à medida que o projeto se aproxima da sua conclusão.

Lisboa, 25 de fevereiro de 2021

Conselho de Administração

Luís Lopes Laranjo

(Presidente)

Luís Filipe Saramago Carita

(Vogal)

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

(Vogal)

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

(Vogal)

9. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

BALANÇO												31-12-2020	
(valores em euros)													
ACTIVO							PASSIVO						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2020				2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período	Período	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2020	2019	
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO						
31	Terrenos	1,3,14					61	Unidades de Participação	2	3.800.000	3.800.000		
32	Construções	1,3,14	10.409.782	4.606.818		15.016.600	62	Variações Patrimoniais	2				
33	Direitos						64	Resultados Transitados	2	3.513.157	-186.963		
34	Adiantamento por compras de imóveis						65	Resultados Distribuídos					
35	Outros activos						66	Resultados Líquidos do Período	2	-749.393	3.700.120		
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			10.409.782	4.606.818	0	15.016.600	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			6.563.764	7.313.157		
CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES						
211+2171	Títulos da Dívida Pública						47	Ajustamentos de dívidas a receber					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados						48	Provisões Acumuladas					
213+214+2173	Obrigações diversas						TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			0	0		
22	Participações em sociedades imobiliárias						CONTAS DE TERCEIROS						
24	Unidades de Participação						421	Resgates a Pagar a Participantes					
26	Outros títulos						422	Rendimentos a Pagar a Participantes					
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES			0	0	0	0	423	Comissões e outros encargos a pagar	18	200	200		
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS						
411	Devedores por crédito vencido						424+...+429	Outras Contas de Credores	18	407.334	150.568		
412	Devedores por rendas vencidas						431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)	10	7.099.066	6.549.066		
413+...+419	Outras Contas de Devedores						432	Empréstimos Não Titulados	13	4.049.828	959.134		
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			0	0	0	0	44	Adiantamentos por venda de imóveis					
DISPONIBILIDADES							TOTAL DOS VALORES A PAGAR						
11	Caixa												
12	Depósitos à ordem	7	3.249.068			3.249.068				11.556.428	7.658.968		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
14	Certificados de depósito						53	Acréscimos de custos	19	145.476	101.563		
18	Outros meios monetários						56	Receitas com Provento Diferido	19		1.356		
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		3.249.068			3.249.068	58	Outros Acréscimos e Diferimentos					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS						
51	Acréscimos de Proventos						59	Contas Transitórias Passivas		145.476	102.919		
52	Despesas com Custo Diferido						TOTAL DO PASSIVO						
58	Outros Acréscimos e Diferimentos						TOTAL DO PASSIVO			18.265.668	15.075.044		
59	Contas Transitórias Activas												
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS			0			0							
TOTAL DO ACTIVO			13.658.850	4.606.818	0	18.265.668	TOTAL DO PASSIVO			18.265.668	15.075.044		
Total do Número de Unidades de Participação							3.800	Valor Unitário da Unidade de Participação		1.727,3062	1.924,5149		

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Luís Lopes Laranjo
(Presidente)

Luis Filipe Saramago Carita
(Vogal)

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos
(Vogal)

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal
(Vogal)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS									
(valores em euros)									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2020	2019
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	20	122.349	117.401	812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
719	De Operações Correntes				811+818	Da Carteira de Títulos e Participações			
	De Operações Extrapatrimoniais				819	Outras, de Operações Correntes			
722	COMISSÕES	21	303.415	154.868	822..825	De Operações Extrapatrimoniais			
723	Da Carteira de Títulos e Participações				828	RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
724+...+728	Em Activos Imobiliários	21	187.126	120.919	829	Da Carteira de Títulos e Participações			
729	Outras, de Operações Correntes				832	De Outras Operações Correntes	22	1.479.678	4.542.800
	De Operações Extrapatrimoniais				833	De Operações Extrapatrimoniais			
732	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS	22	1.481.638	270.863	831+838	GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS			
733	Na Carteira de Títulos e Participações				839	Na Carteira de Títulos e Participações			
731+738	Em Activos Imobiliários					Em Activos Imobiliários			
739	Outras, de Operações Correntes					Outras, de Operações Correntes			
	Em Operações Extrapatrimoniais					Em Operações Extrapatrimoniais			
7411+7421	IMPOSTOS	23	10.538	6.931	851	REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7412+7422	Impostos sobre o rendimentos				852	De ajustamentos de dívidas a receber			
7418+7428	Impostos Indirectos	23	42.968	42.629	86	De Provisões para encargos	17	1.356	39.112
	Outros Impostos				87	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	24	82.539	110.187		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
752	Ajustamentos de dívidas a receber								TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)
76	Provisões para encargos								
77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS								
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		21	15					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		2.230.594	823.813					
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	15	8.660	98.235	881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
782	Valores Incobráveis				882	Recuperação de Incobráveis			
783	Perdas Extraordinárias				883	Ganhos Extraordinários	16	1.591	
784...788	Perdas de Exercícios Anteriores				884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores	16	7.111	40.256
	Outras perdas Eventuais					Outros Ganhos Eventuais	16	125	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		8.660	98.235		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		8.827	40.256
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		0	3.700.120	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		749.393	0
	TOTAL		2.239.254	4.622.168		TOTAL		2.239.254	4.622.168
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos				D-C	Resultados Eventuais		167	-57.979
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		-386.558	4.045.994	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		-749.393	3.700.120
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		-749.393	3.700.120
B-A+741	Resultados Correntes		-749.560	3.758.099					

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Luís Lopes Laranjo
(Presidente)

Luis Filipe Saramago Carita
(Vogal)

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos
(Vogal)

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal
(Vogal)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS					
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Nota	31-12-2020		31-12-2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-		-	
Rendimentos pagos aos participantes		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-		-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		-		-	
Rendimentos de ativos imobiliários		27		32.862	
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		3.090.694		959.134	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		-	3.090.721	586.000	1.577.996
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		-		-	
Grandes reparações em ativos imobiliários		-		-	
Comissões em ativos imobiliários		(303.415)		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(74.426)		(245.395)	
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(1.178.588)	(1.556.429)	(263.791)	(509.186)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			1.534.292		1.068.810
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos		550.000		2.349.066	
Juros de depósitos bancários		-		-	
Outros recebimentos correntes		-	550.000	-	2.349.066
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(152.757)		(106.329)	
Comissão de depósito		(7.500)		(8.141)	
Comissão de supervisão		(2.550)		(2.200)	
Amortização de empréstimos		-		(1.949.066)	
Juros de empréstimos obtidos		(74.725)		(74.521)	
Impostos e taxas		(80.411)		(70.299)	
Outros pagamentos correntes		(46.890)	(364.833)	(10.532)	(2.221.088)
Fluxo das operações de gestão corrente			185.167		127.978
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários		1.591		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		585		39.910	
Recuperação de incobráveis		-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		125	2.301	-	39.910
PAGAMENTOS					
Perdas extraordinárias		(8.660)		(134.235)	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais		-	(8.660)	-	(134.235)
Fluxo das operações eventuais			(6.359)		(94.325)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			1.713.100		1.102.463
Disponibilidades no início do período (B)			1.535.967		433.504
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	7		3.249.067		1.535.967

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Luís Lopes Laranjo
(Presidente)

Luís Filipe Saramago Carita
(Vogal)

Isabel Maria Martins
Pinheiro Silveira Daninos
(Vogal)

Pedro Manuel
Lopes Sáragga Leal
(Vogal)

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2020

Nota introdutória

O Atlantis - Fundo de Investimento Imobiliário, adiante designado por Atlantis ou Fundo, é um Fundo de Investimento Imobiliário fechado, autorizada em 19 de outubro de 2017 pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), e iniciando a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, gerido, desde a sua constituição, pela Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por Silvip ou Sociedade Gestora.

A função de Entidade Depositária é exercida pelo Banco Carregosa.

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota 14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

O Fundo respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no Balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no Balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

A atual política de constituição de provisões tem por base as dívidas com uma antiguidade superior a 30 dias, às quais é deduzida a cobertura de risco existente à data, nomeadamente: i) as provisões já registadas, ii) os valores recebidos dos arrendatários como garantia de cumprimento do contrato (garantias bancárias, cauções, fianças, livranças, etc.) e iii) os valores em acordos de pagamento.

d) Unidades de participação e variações patrimoniais

As unidades de participação são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas do Fundo do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante

é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do capital do Fundo.

e) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobra uma comissão de gestão sobre o ativo total do Fundo que será calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte aquele a que respeita.

A Comissão de Gestão do fundo foi calculada através de uma taxa fixa, em que a Sociedade Gestora cobrava mensalmente uma taxa de 0,0833% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma taxa anual de 1,00%) sobre o ativo total do Fundo, que foi calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte.

A comissão do Banco Depositário foi calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,10%, com um mínimo mensal de 625 euros, e liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da CMVM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, os Fundos passaram a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

g) Imposto sobre os rendimentos

O Fundo é tributado, à taxa geral de imposto sobre rendimento coletivo (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em imposto sobre o rendimento legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, o Fundo pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores e, a partir do exercício de 2017, essa dedução passa para 5 períodos. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte). No caso de sujeitos passivos não residentes, os rendimentos distribuídos por Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário ou operações de resgate de unidades de participação destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, exceto se se tratar de sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes, em que as taxas de retenção na fonte serão de 35% e 25%.

h) Outros impostos

Os bens imóveis adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo,

previsto na verba 1.1 da taxa geral do imposto de selo, e imposto municipal sobre imóveis (IMI).

O Fundo é tributado em imposto do selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

i) **Demonstração dos fluxos monetários**

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

j) **Política de distribuição de rendimentos**

O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, pelo que, neste sentido, o Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização.

No entanto, sempre que o interesse dos Participantes o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Participantes, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nota 1 | Património imobiliário – Valor de Balanço

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

Concelho	Imóveis (Valores em euros)	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Lisboa	Amoreiras Eden	15.016.600	15.016.600	
Total		15.016.600	15.016.600	0

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

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

Discriminação das variações ocorridas durante o período no valor líquido global e unitário do Fundo, bem como das unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados e Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	3.800.000					3.800.000
Diferença em subs./resg.						
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	3.513.157					3.513.157
Resultados do período					-749.393	-749.393
SOMA	7.313.157	0	0	0	-749.393	6.563.764
Nº de UP's	3.800					3.800
Valor da UP	1.924,5149					1.727,3062

Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

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

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m ²)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
1.2. Projectos de construção de reabilitação										
Outros										
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.	4599	07/12/2017	10.409.782	29/12/2020	14.824.000	29/12/2020	15.209.200	15.016.600	Portugal	Lisboa
Total	4.599		10.409.782		14.824.000		15.209.200	15.016.600		

7 - Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7.1.2. Depósitos à ordem								
Conta D.O. BPI		EUR					0	11.327
Conta D.O. BPI		EUR					0	23.739
Conta D.O. BPI		EUR					0	2.640.926
Conta D.O. Carregosa		EUR					0	563.827
Conta D.O. CGD		EUR					0	9.248

8 - Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
8.1. Empréstimos obtidos								
Belem 2% 20190701 20220630		EUR					-45.397	-1.551.785
Belem 2% 20190709 20220630		EUR					-9.181	-318.339
Belem 2% 20201215 20211231		EUR					-396	-425.488
BPI 1.75% 20180702 20240702		EUR					-37.363	-4.237.363
Catherine 2% 20190701 20220630		EUR					-3.075	-105.120
Catherine 2% 20190701 20220630		EUR					-633	-21.580
Catherine 2% 20201215 20211231		EUR					-27	-28.829
Eric 2% 20190701 20220630		EUR					-3.025	-103.383
Eric 2% 20190701 20220630		EUR					-622	-21.253
Eric 2% 20201215 20211231		EUR					-26	-28.395
Evam 2% 20190701 20220630		EUR					-380	-12.906
Evam 2% 20190701 20220630		EUR					-1.843	-62.889
Evam 2% 20201215 20211231		EUR					-16	-17.240
Patrick 2% 20190701 20220630		EUR					-1.106	-37.842
Patrick 2% 20190701 20220630		EUR					-5.401	-184.629
Patrick 2% 20201215 20211231		EUR					-47	-50.561

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

9 - Outros Valores a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis								
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-144.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-69.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-68.788
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-69.300
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-65.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-110.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-55.440
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-115.600
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-260.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-273.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-436.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-300.700
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-500.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-148.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-182.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-38.500
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-675.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-205.500
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-262.000
AMOREIRAS EDEN - T. F. das Sedas, R. J. Penha e R. S. F. Nery Bl.		EUR						-72.000
9.2.6. Outros								
Outros		EUR						-444.474
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF):								6.563.764
Informação Relativa às Unidades de Participação								
Quantidade Total								3.800

Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
 - i. com uma periodicidade mínima de doze meses;
 - ii. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
 - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
 - v. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
 - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores;
- c) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, 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;
- d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior;
- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- g) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção;
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número 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;
- i) 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; ii) 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.

Nota 7 | Discriminação da liquidez do Fundo

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

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	1.535.967			3.249.068
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	1.535.967	0	0	3.249.068

Nota 9 | Comparabilidade com o exercício anterior

Durante o exercício de 2020 não se verificaram alterações de políticas ou critérios contabilísticos com impactos relevantes nas rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, pelo que os valores agora apresentados são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 10 | Valor das dívidas a terceiros cobertas por garantias prestadas pelo Fundo

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

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante Utilizado	Garantias Prestadas	
		Natureza	Montante
Empréstimos não titulados			
Banco BPI S.A.	4.200.000	Hipoteca sobre imóveis	15.016.600
Empréstimos dos Participantes	2.899.066		
Belem	2.240.638		
Patrick Charles Gerard Giraud	266.478		
Catherine Maud Denise Giraud	151.796		
Eric Joseph Georges Kalfon	149.358		
Evam	90.796		
TOTAL	7.099.066		15.016.600

Em junho de 2018, o Fundo contratualizou com o Banco BPI um financiamento de 9.000.000 euros, pelo prazo de 6 anos, com garantia de hipoteca sobre o único imóvel do Fundo. Em 15 de julho de 2020, o valor do financiamento foi elevado para o montante de 11.000.000 euros. A atual utilização, ascende a 4.200.000 euros.

O Fundo, no final de 2020, mantém contratualizado com os Participantes 15 contratos de suprimentos, com diversos prazos de vencimento.

A 31 de dezembro de 2020, os detalhes dos financiamentos obtidos é o seguinte:

Entidade Financiadora (Valores em euros)	Tipo Contrato	Taxa	Montante	
			Contratado	Utilizado
Banco BPI S.A.	Crédito com Hipoteca	EURIBOR 12M Spread 2%	11.000.000	4.200.000
Empréstimos dos Participantes	15 contratos suprimentos	EURIBOR 12M Spread 1,75%	2.899.066	2.899.066
Total			13.899.066	7.099.066

Para garantia do bom pagamento de todas as responsabilidades decorrentes do financiamento obtido junto do Banco BPI, o Fundo constituiu, hipoteca sobre o único imóvel que consta do seu património (ver Nota 13 do presente Anexo):

Garantias Prestadas (Valores em euros)		Garantias Prestadas	
		Natureza	Montante
Imóveis	Entidade Financiadora		
Amoreiras Eden	Banco BPI	Hipoteca	15.016.600
TOTAL			15.016.600

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

As responsabilidades com e de terceiros, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
Operações a prazo de venda – Imóveis	7.071.344	14.129.944
Amoreiras Eden - A5 - T2		455.000
Amoreiras Eden - A8 - T2 DUPLEX		640.000
Amoreiras Eden - A9 - T1	346.500	346.500
Amoreiras Eden - A10 - T1	325.000	325.000
Amoreiras Eden - B11 - T2	550.000	550.000
Amoreiras Eden - B12 - T2		655.000
Amoreiras Eden - B14 - T1	343.944	343.944
Amoreiras Eden - A16 - T3	780.000	780.000
Amoreiras Eden - B22 - T1	350.000	350.000
Amoreiras Eden - A15 - T2		685.000
Amoreiras Eden - A17 - T1		360.000
Amoreiras Eden - A18 - T1		370.000
Amoreiras Eden - B19 - T2	554.400	554.400
Amoreiras Eden - B20 - T2		670.000
Amoreiras Eden - A23 - T3		1.350.000
Amoreiras Eden - A25 - T3	1.090.000	1.090.000
Amoreiras Eden - A26 - T1		360.000
Amoreiras Eden - A27 - T1		385.000
Amoreiras Eden - B28 - T2	578.000	578.000
Amoreiras Eden - B29 - T2	650.000	650.000
Amoreiras Eden - A33 - T3		1.128.600
Amoreiras Eden - B34 - T4 DUPLEX	1.503.500	1.503.500
Valores cedidos em garantia	13.539.050	15.016.600
Hipoteca sobre imóveis	13.539.050	15.016.600
Outras - financiamentos disponíveis	4.800.000	6.800.000
Banco BPI S.A.	4.800.000	6.800.000
TOTAL	25.410.394	35.946.544

Operações a prazo de venda – Imóveis

O Fundo celebrou em 2019 e 2020, contratos promessa de compra e venda (CPCV's) para a venda de uma parte das frações do imóvel Amoreiras Eden, atualmente em reabilitação e comercialização, pelo valor global de 14.129.944 euros. A título de sinal, o Fundo já recebeu 4.049.828 euros.

Uma vez que os requisitos descritos na alínea i) das regras de valorimetria e cálculo do valor da UP (ver Nota 6 do presente Anexo) não se encontravam totalmente preenchidos, estes CPCV's não se encontram valorizado ao preço fixado no contrato.

Valores cedidos em garantia

Conforme evidenciado na Nota 10, como garantia associada aos financiamentos obtidos junto das entidades financiadoras, foram constituídas pelo Fundo hipotecas a favor do Banco BPI, de imóveis que a 31 de dezembro de 2020 têm um valor contabilístico de 15.016.600 euros.

Outras - financiamentos disponíveis

Conforme indicado na Nota 10, a 31 de dezembro de 2020, o empréstimo bancário com o Banco BPI não se encontrava a ser totalmente utilizado.

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário do Fundo

Os movimentos no património imobiliário do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário (Valores em euros)	2020	2019
	Construções	Construções
Saldo no início do período	13.539.050	9.542.250
Custo de aquisição	8.930.272	9.205.410
Ajustamentos realizados	4.608.778	336.840
Movimentos no ano	1.477.550	3.996.800
Aquisições e obras	1.479.510	(275.137)
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	(1.960)	4.271.937
Saldo no final do período	15.016.600	13.539.050
Custo de aquisição	10.409.782	8.930.272
Ajustamentos realizados	4.606.818	4.608.778
TOTAL	15.016.600	13.539.050

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2020, em cerca de 1.477.550 euros, face ao ano anterior (+10,9%), em resultado dos investimentos realizados (obras de reabilitação no edifício Amoreiras Eden: 1.479.510 euros) e dos ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários. Os ganhos e perdas resultaram das reavaliações dos ativos imobiliários do Fundo, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras (ver Nota 22 deste presente Anexo).

Nota 15 | Custos e perdas eventuais

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de custos e perdas eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Custos e perdas eventuais	8.660	98.235
Outras perdas eventuais	8.660	98.235
TOTAL	8.660	98.235

O saldo apresentado nesta rubrica, corresponde na totalidade aos valores suportados pelo Fundo, ao longo de todo o ano 2020, pelo processo de renegociação iniciado com os inquilinos, nomeadamente com as rescisões dos respetivos contratos de arrendamento, de forma a permitir que todo o processo de reabilitação se desenvolva dentro dos prazos definidos.

Nota 16 | Proveitos e ganhos eventuais

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de proveitos e ganhos eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Proveitos e ganhos eventuais	8.827	40.256
Ganhos extraordinários	1.591	
Ganhos de exercicios anteriores	7.111	40.256
Outros ganhos eventuais	125	
TOTAL	8.827	40.256

Nota 17 | Rendimentos de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubricas de rendimentos de ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Rendimentos de activos imobiliários	1.356	39.112
De arrendamentos	1.356	39.112
TOTAL	1.356	39.112

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde, na íntegra, às rendas e penalidades contratuais recebidas pelo Fundo provenientes do arrendamento do seu património imobiliário.

Nota 18 | Contas de terceiros – Passivo

A 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Comissões e outros encargos a pagar	200	200
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	200	200
Outras contas de credores	407.334	150.568
Credores por fornecimentos e serviços externos	240.411	1.735
Reservas recebidas para compra imóveis	20.000	40.000
Outros credores	105.044	105.044
Imposto sobre valor acrescentado a pagar	41.022	2.875
Imposto sobre o rendimento a pagar	37	
Imposto de selo a pagar	820	914
TOTAL	407.534	150.768

Nota 19 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Acréscimos de custos	145.476	101.563
Juros e custos equiparados a liquidar	108.536	60.913
Comissão de gestão	15.471	12.803
Comissão de depósito	625	625
Taxa de supervisão	200	200
Imposto de selo	644	537
Imposto municipal sobre imóveis	20.000	20.000
Outros custos a pagar		6.485
Receitas com proveito diferido	0	1.356
Rendas diferidas		1.356
TOTAL	145.476	102.919

Nota 20 | Juros e custos equiparados

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de juros e custos equiparados discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Juros e custos equiparados	122.349	117.401
De financiamentos obtidos	122.349	117.401
TOTAL	122.349	117.401

Nota 21 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Em activos imobiliários	303.415	154.868
Comissões de Intermediação - Venda	303.415	154.868
Outras, de operações correntes	187.126	120.919
Comissão de gestão	155.424	110.659
Comissão de depósito	7.500	7.516
Taxa de supervisão	2.550	2.400
Comissões bancárias	21.652	344
TOTAL	490.541	275.787

Nota 22 | Perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de ganhos e perdas em operações financeiras e activos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários	1.481.638	270.863
Perdas na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários	1.481.638	270.863
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários	1.479.678	4.542.800
Ganhos na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	1.479.678	4.542.800
TOTAL	(1.960)	4.271.937

Durante o ano de 2020, foram registados pelo Fundo ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Face às avaliações anteriores, verifica-se que os imóveis foram desvalorizados em cerca de 1.960 euros, pelo que não se denotou em 2020 uma tendência de desvalorização dos imóveis neste período.

Nota 23 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Impostos Indirectos	10.538	6.931
Imposto de selo	10.538	6.931
Outros Impostos	42.968	42.629
Imposto municipal sobre imóveis	20.000	20.000
Adicional de imposto municipal sobre imóveis	22.968	22.629
TOTAL	53.506	49.560

Nota 24 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Fornecimentos e serviços externos	82.539	110.187
Água	1.176	2.875
Electricidade	2.399	7.908
Seguros	47.175	4.155
Conservação	1.906	12.183
Vigilância e segurança	12.940	29.657
Higiene e limpeza	1.799	11.453
Contencioso e notariado	4.269	20.817
Outros custos prediais	659	6.635
Avaliação de imóveis	2.460	3.567
Auditoria	7.073	6.150
Outros não prediais	683	4.787
TOTAL	82.539	110.187

Nota 25 | Outras informações de divulgação obrigatória

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

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

Durante o ano de 2020 não ocorreram erro de valorização do Fundo.

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

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

Nota 26 | Efeitos da pandemia Covid 19

Em março de 2020, com a disseminação do vírus Covid 19, a Organização Mundial da Saúde declarou o estado de pandemia. Face à gravidade desta situação, a SILVIP decidiu ativar o seu Plano de Continuidade de Negócio. As medidas adotadas pela SILVIP incluíram, entre outras, as recomendações das autoridades sanitárias e o trabalho à distância, sempre que possível, sendo assegurado pela Sociedade Gestora todas as medidas para minimizar os riscos e os impactos na atividade do Fundo.

Quanto às avaliações dos imóveis do Fundo realizadas em 2020 constata-se que, face às avaliações anteriores, os imóveis foram desvalorizados em 1.960 euros (valorizados em 4.271.937 euros em 2019).

A Sociedade Gestora considera que, até ao momento, não se verificaram impactos da crise pandémica Covid-19 que afetem de forma sensível a valorização dos imóveis do Atlantis, dado que a carteira de imóveis não se encontra exposta aos sectores mais afetados, tais como i) comércio de rua/pequeno comércio alimentar, ii) hotelaria, iii) centros comerciais, onde se sentem as maiores dificuldades. Não existindo circunstâncias decorrentes da pandemia suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis do Fundo, a SILVIP considera suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob gestão do Fundo.

Nota 27 | Acontecimentos subsequentes

No início de 2021, foi decretado um novo confinamento geral pelo agravamento da situação de Pandemia Covid-19.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, manterá ativo o seu plano de contingência e continuará a acompanhar a evolução da situação económica e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, no Fundo, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pelo mesmo.

Nota 28 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2020 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário sob sua gestão:

- **Membros do Conselho Administração: 627.385 euros**
- **Colaboradores da Sociedade Gestora: 1.034.258 euros**

Para além dos membros do Conselho de Administração, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão e cujas atividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do Organismo de Investimento Coletivo.

O número de colaboradores afetos à gestão dos fundos geridos pela Silvip ao longo do ano de 2020 foi de 19, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo dos Fundos, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

João José Reis

Luís Lopes Laranjo
(Presidente)

Luís Filipe Saramago Carita
(Vogal)

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos
(Vogal)

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal
(Vogal)

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **ATLANTIS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 18 265 668 euros e um total de capital do fundo de 6 563 764 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 749 393 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

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

Bases para a opinião

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

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e no anexo às demonstrações financeiras, na sequência da Pandemia do Covid-19, o Conselho de Administração da Entidade Gestora tomou um conjunto de medidas tendentes à minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da Pandemia e ativou o plano de contingência, sendo que vai continuar a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos no mercado imobiliário. Neste contexto, é convicção do Conselho de Administração da Entidade Gestora que as atuais circunstâncias excepcionais decorrentes do agravamento da Pandemia ocorrido no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo. A nossa opinião não é modificada em relação 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.

Matéria relevante de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>A carteira de imóveis ascende a 15 016 600 euros, correspondendo a cerca de 82% do ativo. O seu justo valor é determinado por avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário, bem como na evolução e impactos da pandemia Covid-19.</p> <p>As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6, 22 e 26 do anexo às demonstrações financeiras.</p>	<p>A resposta de auditor envolveu, essencialmente, os seguintes procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes;(ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos imóveis;(iii) análise por amostra dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados, nomeadamente no que respeita à situação do mercado decorrente da pandemia Covid-19;(iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média dos valores obtidos;(v) confirmação da titularidade dos imóveis;(vi) verificação das operações de compra, venda em curso demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e;(vii) análise das políticas de capitalização.
2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Calculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento.</p>

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) 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; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) 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 a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contábilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) 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 a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

- (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 da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contábilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade 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, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
 - (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, 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:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, para um mandato que correspondeu ao triénio de 2017 a 2019. Fomos nomeados para um segundo mandato para o triénio de 2020 a 2022.
- (ii) 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.

- (iii) 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 10 de março de 2021.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77º, nº 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.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

Sobre as matérias previstas no nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) 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;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no nº 1 do artigo 147º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no nº 7 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 10 de março de 2021



António Pina Fonseca, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)