
RELATÓRIO DE CONTAS 2021

IMORECUPERAÇÃO **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DE 2021

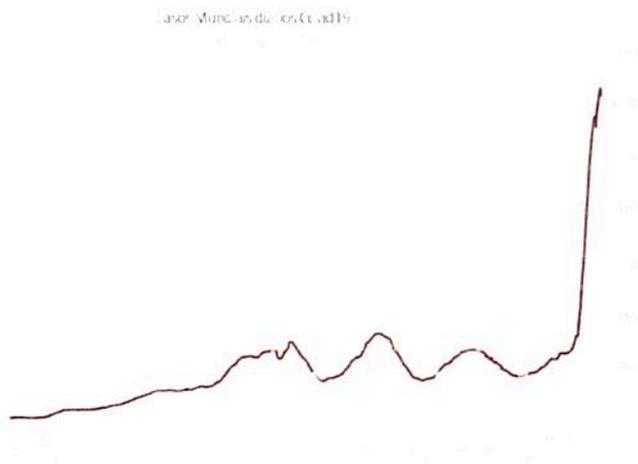
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

O ano de 2021 começou com uma forte crença na reflução da economia mundial, com o regresso à normalidade propiciado pelas vacinas e vastos estímulos orçamentais a sustentarem a tese da maioria dos investidores.

A vitória Democrata nas eleições para o Senado na Geórgia, no início do mês de Janeiro, muito contribuíram para esta narrativa. A obtenção do controle do Senado permitiu, no decorrer do primeiro trimestre, aprovar o “American Rescue Plan Act”, injetando 1,9 biliões de dólares de estímulo orçamental na economia norte-americana.

Durante este período, o consenso de mercado acreditava numa manutenção da política monetária acomodativa por um período longo, com a Reserva Federal a indicar que a sua taxa de juro diretora não deveria sofrer alterações até finais de 2023.

Apesar destes estímulos o mercado acreditava que a evolução dos preços do cabaz de bens e serviços se manteria estável, apontando o consenso de mercado a um nível de 2% para a inflação no consumidor no final do quarto trimestre.



No que toca à pandemia o ano começou com muitos países em modo de quarentena, mas o desenrolar da campanha de vacinação e a progressiva queda do número de casos globais deram confiança que o mundo conseguiria ultrapassar o impacto do Covid19 rapidamente.

A descoberta da variante Delta do vírus Covid19, no 2º trimestre, acabou por se revelar um choque para a narrativa vigente.

Para além de um ritmo de transmissão muito superior à estirpe original, a eficácia das vacinas revelou-se inferior para esta mutação. Ainda assim, a já elevada taxa de inoculação na Europa e Estados Unidos preveniram uma elevada taxa de hospitalização, como a que se havia registado em finais de 2020 e início de 2021.

Os constrangimentos provocados pelas medidas de contenção para a nova estirpe conduziram a uma aceleração das pressões inflacionistas a nível global. Ainda assim, os principais Bancos Centrais transmitiam uma visão de transitoriedade do fenómeno, justificando a sua visão com uma aceleração da procura baseada na reabertura das económicas e recuperação dos volumes face a 2020.

Neste período, no entanto, a Reserva Federal norte-americana deu o primeiro sinal que poderia reverter a sua política expansionista, indicando na sua reunião de Junho duas subidas de taxa em 2023.

Não foi preciso esperar muito para que o mercado incorporasse expectativas mais agressivas de normalização monetária, começando a preocupar-se com as pressões inflacionistas que se manifestam por todo o planeta. Com a subida dos custos energéticos no terceiro trimestre, com o gás natural europeu a triplicar no período, rapidamente os investidores incorporaram uma subida de taxas de juro em 2022.

Para além da necessidade de uma intervenção de vários estados para estabilizar os preços

	2020	2021e
PIB EUA	-3,40%	5,40%
Inflação EUA	1,20%	4,60%
PIB Zona Euro	-6,40%	5,20%
Inflação Zona Euro	0,30%	2,60%
PIB Portugal	-8,40%	4,50%
PIB Espanha	-10,80%	4,60%
PIB China	2,20%	8,00%

energéticos, pela primeira vez, na sua reunião de Setembro, a Reserva Federal indicou uma subida de taxas para 2022, reforçando a visão dos mercados, e introduzindo dúvidas claras na narrativa de transitoriedade das pressões inflacionistas. A entrada no quarto trimestre trouxe uma aceleração desta inversão de políticas monetárias.

Fontes: Santander Asset Management, Banco Santander Totta, FMI, Bloomberg. (e) Variações anuais estimadas.

No espaço de semanas, foi anunciada uma redução progressiva das compras de Obrigações do Tesouro e duplicado o ritmo da mesma, para que o mês de Março de 2022 marque o fim do programa de compras extraordinário lançado em 2020. Na última reunião de 2021 os governados da Reserva Federal dos EUA consideraram que o atual contexto macroeconómico requer uma remoção rápida das compras de títulos do tesouro e 3 subidas de taxa em 2022.

Neste período outra nuvem de incerteza atingiu a economia global: A variante Omicrom do Covid19. Ainda mais transmissível que a Delta, esta estirpe conduziu a novas restrições em múltiplos países, obrigando os investidores a contemplarem a pandemia como um risco relevante para as suas projeções para o ano de 2022.

Assim, fruto da evolução rápida das suas projeções de crescimento e inflação, a Reserva Federal concentrou as atenções em 2021. No entanto diversos Bancos Centrais mundiais, especialmente de países emergentes, onde o fenómeno da inflação é recorrente e tem elevado peso na qualidade de vida das populações, iniciaram subidas agressivas de taxa de juro e retirada de estímulos.

O Banco Central Europeu tentou, no decorrer dos doze meses, demonstrar as diferenças claras, especialmente ao nível do mercado laboral, que existem entre a economia do continente europeu e os Estados Unidos da América. A taxa de participação da força laboral europeia manteve-se próxima dos níveis de 2019 e não existem subidas de ordenados como as verificadas na América do Norte, o que não provoca uma segunda derivada de pressão sobre a sua política como no caso americano.

Ainda assim, na reunião de Dezembro, o BCE anunciou o fim da ajuda extraordinária de combate à pandemia em Março de 2022. Na prática o Banco Central reverteu a sua política monetária para os estímulos que se encontravam em vigor em Dezembro de 2019.

Evolução dos índices Acionistas
(Fonte: Refinitiv)



O ano de 2021 ficou marcado pela agitação nos mercados financeiros. Ao contrário dos últimos cinco anos, que se caracterizaram por movimentos uniformes de subida ou descida nas

diferentes classes de ativos, 2021 trouxe uma nova realidade, com a grande maioria de ativos de taxa de juro a registarem performances negativas e classes de maior risco, como as ações, a apreciarem de forma significativa.



Perante este contexto, a classe de ativos que melhor comportamento revelou no decorrer de 2021 foram as ações de mercados desenvolvidos. Com uma subida de 28,7%, o S&P 500 mais do que duplicou face ao mínimo de março 2020. Em sentido oposto, a rápida inversão de expectativas de política monetária conduziu as obrigações do tesouro mundial a perdas de -2,5% nos EUA e -3,4% na Europa.

Economia Portuguesa

A eficácia e adesão à vacinação permitiu uma redução clara número de óbitos no território nacional. Com uma taxa de vacinação em redor de 90% e apesar do número de novos casos de infeção por Covid19 ser, no final de 2021, 3 vezes superior face ao período homólogo, o número de óbitos diários era inferior em 70%.

Face a este cenário, as restrições à mobilidade nos últimos meses de 2021 eram inferiores face ao registado no mesmo período de 2020, suportando a tendência de recuperação da atividade económica durante o último trimestre de 2021 e contrariando desacelerações mais pronunciadas registadas no norte da Europa e Estados Unidos da América.

No ano de 2021 a economia portuguesa terá crescido cerca de 4,5%, com os contributos positivos do consumo privado e do investimento, parcialmente anulados pelo contributo negativo das exportações líquidas, num ano em que o turismo ainda não recuperou plenamente.



À medida que a Pandemia dá lugar a um contexto Endemia, embora envolto num contexto de elevada incerteza, a atividade económica deverá prosseguir em ritmos mais estáveis (sem o impacto de potenciais confinamentos) convergindo para o padrão natural de crescimento trimestral em redor de 0,6%. O nível de Produto Interno Bruto alcançado em finais de 2019 deverá ser alcançado no terceiro trimestre de 2022. O efeito transporte de crescimento do quarto trimestre de 2020, face à média observada, terá tido contributo de dois terços para o crescimento de 2021, ao qual acresce um crescimento adicional de 1,8% produzido ao longo do ano de 2021.

O MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2021

O ano de 2021 ficou aquém do anterior em termos de volume transacionado. As grandes Consultoras estimaram um volume de negócios entre os €2 e €2,2 mil milhões para 2021 (Imobiliário Comercial), traduzindo-se numa quebra de cerca de 28% face a 2020. É, no entanto, claramente superada a estimativa bastante mais conservadora admitida em 2020, cerca de 1,5 mil milhões para o total do ano.

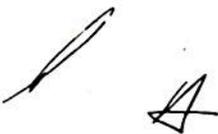
Contrariamente ao verificado em 2020, ano fortemente penalizado pelo contexto pandémico, em 2021, a oferta não satisfaz a procura (maioritariamente internacional, cerca de 70%), motivo pelo qual a recuperação não teve maior intensidade.

Um dos segmentos onde se verificou maior dinamismo foi a Logística, a compressão das *Yields* neste sector assim o demonstra claramente.

Para 2022 e assumindo a redução gradual do impacto da pandemia global Covid-19, ir-se-á assistir à recuperação do sector do retalho, em particular dos centros comerciais, bem como do sector da hotelaria o qual já em 2021 voltou a emergir no radar dos investidores.

Também o sector de escritórios irá continuar a despertar o apetite dos *players* internacionais, mantendo-se a tendência de descida nas *yields*.

O chamado segmento alternativo, *co-living* e residências séniores e de estudantes, irão continuar a ganhar relevância em termos de ativos transacionados



Por último a certificação ambiental e as normas ESG, estão na ordem do dia, tornando o desenvolvimento dos projetos mais exigente.

De seguida, apresentaremos uma análise sobre o mercado imobiliário em Portugal por segmento, uma vez que os diferentes segmentos apresentam dinâmicas distintas.

Mercado Residencial

O sector da habitação revelou-se particularmente resiliente, superando claramente os anos de 2020 e mesmo 2019 com volumes totais transacionados de mais 18% e 12% respetivamente.

De facto, os cerca de €30 mil milhões transacionados, distribuem-se entre o mercado nacional e estrangeiro numa proporção de 89% e 11% respetivamente.

Aliada a este incremento do volume transacionado, assiste-se ao aumento dos preços da habitação face ao ano anterior, 2% em Lisboa e 16,5% no Porto.

Este fenómeno mesmo no cenário adverso da crise pandémica, tem como principais drivers os seguintes fatores: i) promoção do crédito à habitação por parte das instituições financeiras; ii) manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos, e o notório desequilíbrio entre a procura e oferta.

As perspetivas do mercado residencial para 2022 mantêm-se positivas. O cenário da pandemia tenderá a esbater-se, a procura internacional, ainda que a era dos vistos dourados seja agora menor, o corrente ano irá assistir ao incremento da atividade de desenvolvimento de vários projetos em zonas mais acessíveis das grandes cidades procurando satisfazer a procura existente no mercado.

Mercado Hoteleiro

2021 foi o ano de início de recuperação do sector. Setor no qual a pandemia global Covid-19 teve maior impacto.



A procura por dormidas, só de janeiro a outubro sobe 30% face ao ano anterior traduzida em 23.5 milhões. O número de hóspedes atingido, 9.4 milhões, corresponde a cerca de 23% face a 2020.

Não obstante esta evolução positiva, a operação em termos globais é ainda bastante frágil e muito sensível à evolução da pandemia.

Para 2022, perspetivam-se substanciais melhorias em virtude da forte taxa de vacinação da população com a consequente diminuição da denominada “doença grave”, assistindo-se gradualmente ao incremento não só da atividade do turismo, mas também das viagens de trabalho.

O mercado reage a esta perspetiva encontrando-se em pipeline próximo cerca de 130 novas unidades hoteleiras as quais irão oferecer 11.500 quartos.

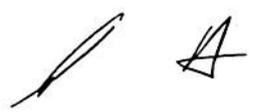
Mercado de Retalho

Não obstante ter sido a par da hotelaria o sector mais penalizado em 2021 pelo contexto dos sucessivos confinamentos, ausência de turismo, e ainda do teletrabalho. A mudança de comportamentos de compra que já vinha a evoluir para o comércio on-line viu-se reforçada neste período.

Se por um lado o comércio de rua viu em 2021 uma evolução positiva ainda que com alguma incerteza, os centros comerciais continuaram ainda algo penalizados enquanto ativos muito por via das medidas impostas em matéria de suspensão de rendas. Este impacto poderá ser ainda mais visível que nos espaços comerciais em localizações prime.

Não obstante ainda estas dificuldades em 2021, foi retomado já o investimento em algumas unidades traduzido em cerca de 48 mil metros quadrados de novas aberturas em 2021, e 56 mil para 2022.

Em termos de novos ocupantes, o saldo de 2021 é positivo face a 2020, mais 63% de novos contratos em comércio de rua, 2% em centros comerciais, 14% em Retail parks, e 48% na restauração.



Para 2022, poderá existir interesse por centros comerciais por parte dos investidores internacionais e sobretudo o reposicionamento de algumas unidades.

Mercado de Escritórios

No ano de 2021, a procura superou em 12% 2020. Os valores de absorção (*take-up*), em Lisboa, ficaram acima de 155.000m², tendo o Porto sido penalizado em 16% com os seus 45.000m², pese embora o caso do Porto ficar a dever-se à escassez de oferta. Os valores rendas prime assim o evidenciam com os €24 verificados em Lisboa, e os €18 a que se assiste no Porto.

Independentemente da crença na adoção do teletrabalho, verifica-se um gradual regresso aos escritórios em permanência ainda que com alguma flexibilidade por parte de determinadas instituições ou sectores.

Para 2022 prevê-se a recuperação do *take-up* para níveis pré-pandemia, mas também um repensar dos espaços muito por força das imposições ESG, mas também tornando-os em espaços capazes de criar ambientes mais relaxantes com áreas de lazer e descanso e criando uma sensação de conforto e ambiente doméstico. Atualmente existe um pipeline de cerca de 172.000 m².

Mercado de Logística

O sector da logística foi o mais resiliente nesta crise. O aumento do *e-commerce* (especialmente na altura do confinamento) conduziu a uma maior procura de espaços adaptados a este modelo de negócio, particularmente para ocupação de espaços logísticos nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e de plataformas de distribuição de *last mile*.

Os cerca de 408.000 m² verificados em 2021 (mais 44% do que o no ano anterior), representam um record absoluto nacional.

A escassez de oferta de Logística de qualidade, tenderá a ser suprida com o pipeline existente, parte do qual já operar como a plataforma logística de Lisboa Norte (Merlin Properties), mas ainda com a entrada de players como a Aquila com 115.000m² ou a VGP (holandesa) ativamente no mercado já com 60.000 m² em carteira.

A tendência de futuro, neste sector, continuará a ser o crescimento da logística de proximidade e da distribuição urbana (implica espaços com possibilidade de *cross-docking*), devido ao crescimento do e-commerce, à alteração dos formatos de retalho (mais espaços nos centros das cidades e mais pequenos) e à necessidade de mão-de-obra (mais abundante nas grandes cidades).

O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em Portugal, o valor dos ativos sob gestão dos Fundos Imobiliários, em 2021, subiu para €10.924 milhões (tinha sido de €10.584 milhões em 2020). No ano de 2021, o valor líquido global dos Fundos Imobiliários geridos pela Santander Asset Management diminuiu 17,6% para €345 milhões, tendo a quota de mercado descido de 4% para 3,3%.

Ao longo de 2021, os níveis de rentabilidade dos Fundos Imobiliários continuaram a sofrer impactos relacionados com a pandemia global Covid 19: i) rendas com moratórias; ii) renegociação de contratos com concessão de carências; e iii) faturação parcial de rendas nos contratos de utilização de loja em Centro Comercial.

O impacto das reavaliações de imóveis, ligeiramente negativo, e elevados níveis de liquidez contribuíram igualmente para a baixa rentabilidade dos Fundos.

Perspetivamos, para 2022, uma evolução positiva na performance dos fundos, o fim das moratórias nos centros comerciais e consequente impacto na valorização destes. A crescente procura por ativos de escritórios e logística terá certamente um impacto positivo na valorização e, também oportunidades para gerar mais-valias.

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O IMORECUPERAÇÃO iniciou a atividade em 15 de julho de 2005, data da respetiva constituição, com um capital inicial de € 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de euros).



O Fundo foi constituído por um período inicial de 10 anos, podendo esse prazo ser prorrogado, por deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão, o que veio a ocorrer a 15 de julho de 2015.

A Assembleia de Participantes para prorrogação do Fundo foi convocada para 30 de janeiro de 2015, com sessão final a 29 de abril de 2015, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, a contar de 15 de julho de 2015. Esta decisão foi aprovada por maioria, correspondente a 76% dos votos dos participantes, com voto favorável do Fundo Pensões Banco Santander Totta e com o voto contra da FIDELIDADE - Companhia de Seguros, S.A.. Foi igualmente deliberado na Assembleia de Participantes, que não seria aplicada a comissão de resgate de 1,25%, prevista no regulamento de gestão.

Em consequência desta votação, a FIDELIDADE - Companhia de Seguros, S.A. pôde solicitar o resgate das unidades de participação (UP) que detinha (120.000 UP's), ao valor da unidade de participação do último dia do período inicialmente previsto para a duração do Fundo, ou seja, a UP do dia a 15 de julho de 2015, no valor de €44,4932, o qual foi confirmada por parecer do Auditor do Fundo, tendo sido apurado um valor de resgate de €5.339.186,40.

As Partes acordaram que o valor de resgate seria pago em espécie, por dação em pagamento de parte dos ativos que compõem a carteira do Fundo, podendo, para fins de acerto de contas, ser realizado, um pagamento em numerário ou recebidas tornas.

Deste modo, ocorreu, a 5 de agosto de 2015, a escritura de dação em pagamento, com a entrega de imóveis (3 lojas na Rua da Madalena, 110 a 118, Lisboa e 6 frações habitacionais sita na Rua da Artilharia Um, Lote 3 e respetivos avos do lote 8) no montante de €4.292.081,50, de 286.016 unidades de participação do fundo Vision, pelo valor de €991.874,89 e o restante em numerário no valor de €55.230,01.

A 24 de fevereiro de 2016, ocorreu nova Assembleia de Participantes para deliberar sobre a proposta de redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado por unanimidade a redução do capital do Fundo por extinção de 245.000 unidades de participação, com o valor de referência apurado a 29 de fevereiro de 2016. Foi igualmente aprovado que a liquidação financeira do valor do crédito seria realizada parte em numerário e o remanescente, em espécie, por dação em pagamento de



169.500 unidades de participação do FII Maxirent, no valor global de €1.657.252,35, e de 366.677 unidades de participação do FII Logística e Distribuição, no valor global de €1.433.010,38, tendo por referência o valor destas unidades de participação a 31 de janeiro de 2016.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €6.379.721,09, representado por 135.000 unidades de participação, pertencente a 1 participante, Fundo de Pensões Banco Santander Totta.

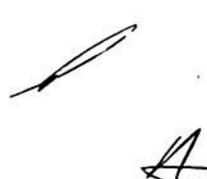
A 25 de janeiro de 2017, ocorreu nova Assembleia de Participantes para deliberar sobre nova proposta redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado por unanimidade a redução do capital do Fundo por extinção de 35.000 unidades de participação, com o valor de referência apurado a 31 de janeiro de 2017. Foi igualmente aprovado que a liquidação financeira do valor do crédito seria realizada em numerário. Os ativos imobiliários foram reavaliados em dezembro de 2016, para cumprimento da legislação em vigor.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €4.364.744,98, aquela data representado por 100.000 unidades de participação, pertencente a 1 participante, Fundo de Pensões Banco Santander Totta.

A 14 de Janeiro de 2020, ocorreu nova Assembleia de Participantes, tendo sido deliberado a prorrogação do Fundo por um período adicional de 5 anos, a contar de 15 de Julho de 2020, ou seja, até 15 de Julho de 2025.

A ACTIVIDADE DO IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2021

O Fundo registou, à data de 31 de dezembro de 2021, uma rendibilidade anualizada positiva, líquida de comissões, de 8,33%. Em termos de rendibilidade a 5 anos, a rendibilidade líquida do Fundo encontra-se em 4,28%.



O volume total de ativos do Fundo aumentou 7,81%, apresentando, em 31 de dezembro de 2020, ativos sob gestão no montante global de € 6.070.138,37, com a seguinte estrutura de ativos:

ESTRUTURA DO ACTIVO 2021	VALOR	%
D / O	884 822,68	14,58%
D / P	0,00	0,00%
TOTAL LIQUIDEZ	884 822,68	14,58%
DEVEDORES	339 215,69	5,59%
IMÓVEIS	4 832 750,00	79,62%
CONTAS DIVERSAS	13 350,00	0,22%
TOTAL DO ACTIVO	6 070 138,37	100,00%

O resultado positivo do exercício de 2021, no montante €438.243,61, é composto por um valor efetivo positivo de €222.393,61 e um resultado potencial positivo de €215.850,00.

O resultado potencial positivo resulta da reavaliação do património Dezembro de 2021, tendo sido ajustado o valor dos imóveis pela nova média das avaliações realizadas.

O resultado efetivo positivo resulta essencialmente do recebimento das rendas, compensada em parte pelos custos correntes do Fundo.

O investimento imobiliário, durante o ano de 2021, foi inexistente, não tendo sido adquiridos novos imóveis. Também não ocorreu nenhuma venda de imóveis em 2021.

O património imobiliário do Fundo, a 31 de dezembro de 2021, é composto unicamente por quatro armazéns de logística, sites em Alverca, no valor total de €4.832.750,00.

O surto do coronavírus (Covid 19), declarado “Pandemia Global”, em 11 de Março de 2020, pela Organização Mundial da Saúde, continua a ter um enorme impacto na economia nacional, europeia e mundial, com restrições de viagens e interrupções temporárias de atividade na maioria dos setores.

Face a manutenção da situação pandémica, mantém-se alguma incerteza nos mercados, impedindo um visão clara sobre a evolução futura da atividade dos

operadores logísticos e consequentemente da rendibilidade do Fundo a médio/longo prazo.

DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As disponibilidades do F.I.I. apresentavam, à data de 31 de dezembro de 2021, um saldo de €884.822,68.

FACTOS RELEVANTES

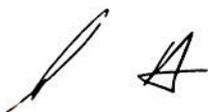
Impactos na área de negócio dos Organismos de Investimento Coletivo – Declaração do Estado de Pandemia COVID 19 e Estado de Emergência em Portugal

1) Ativação do Plano de Contingência

O Plano de continuidade de Negócio que a SAM SGOIC manteve-se ativo durante parte do ano 2021, tendo a entidade gestora terminado o ano com todos os seus colaboradores em situação de teletrabalho.

Em face da deterioração da situação pandémica e das novas orientações do Governo (com o aumento dos casos de covid-19, tornou-se obrigatório o recurso ao teletrabalho a partir de 25 de Dezembro de 2021 – RCM nº 181- A/2021 de 21 de Dezembro de 2021, publicada em Diário da República de 23/12/2021, que alterou as medidas excecionais e temporárias relativas à pandemia da doença COVID -19), a SAM manteve todos os colaboradores no regime de teletrabalho a partir dessa data, situação que se prolongará até novas instruções das autoridades governamentais.

Mantendo-se o cenário de alguma instabilidade na situação pandémica do país, ao longo de todo o ano, a Sociedade Gestora foi sucessivamente adaptando o plano de regresso/retorno dos colaboradores as instalações físicas, implementando o regime de teletrabalho total ou parcial de forma alternada, para dar cumprimento às orientações para o recurso ao teletrabalho, tendo em conta que o normativo vigente, em cada data.



A declaração do estado de pandemia constituiu um teste à robustez do modelo de controlo interno implementado, quer ao nível de procedimentos, com as necessárias adaptações de alguns processos de forma a garantir o nível de efetividade esperado para o perfil de risco da entidade Gestora, quer ao nível das respostas a providenciar a clientes, entidades reguladores e acionista, e em face de ausência de incidências relevantes, conclui-se que o modelo se revelou robusto em face de situações extremas não anteriormente testadas.

2) Impacto nas Demonstrações Financeiras

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes da pandemia não tem impactos significativos nas Demonstrações Financeiras do Fundo.

3) Reconsideração da Continuidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes da pandemia não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Lisboa, 21 de Janeiro de 2022

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Nuno Miguel de Oliveira Henriques – Presidente

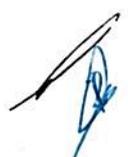


Luis Manuel Matos Figueiredo – Administrador

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

aprovado em 11/01/2022

*Assinado e rubricado
em 11/01/2022*



IMORRECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTAMPER ASSET MANAGEMENT - SEFIC, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	DESIGNAÇÃO	31 Dez. 2021	31 Dez. 2020	Código	DESIGNAÇÃO	31 Dez. 2021	31 Dez. 2020
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
710-710	De Operações Correntes			010	Da Carteira de Títulos e Participações		
710	De Operações Extrapatrimoniais			010-010	Outros, de Operações Correntes		
	COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS		
722	Da Carteira de Títulos e Participações			020, 025	Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários		8 856,00	020	De Outras Operações Correntes		
724+ +720	Outras, de Operações Correntes	37 723,82	37 885,96				
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			032	Da Carteira de Títulos e Participações		
733	Em Activos Imobiliários		20 773,50	033	Em Activos Imobiliários	215 850,00	7 584,00
730-730	Outras, em Operações Correntes			030-030	Outros, em Operações Correntes		
	IMPOSTOS				REVERSES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7410-7410	Imposto sobre o Rendimento			051	De Ajustamentos de Dividas a Recetar	1 235,50	1 781,10
7420-7420	Impostos Indirectos	4 905,96	3 994,33	052	De Provisões para Encargos		
7430-7430	Outros Impostos	12 525,36	12 043,62				
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
751	Ajustamentos de Dividas a Recetar	619,79	12 606,83	06		335 261,28	334 968,66
752	Provisões Para Encargos						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	805 706,24	85 337,95		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	46 935,77	30 991,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	338,26	338,26				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	810 803,63	805 836,45		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	599 262,55	383 325,35
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis			081	Recuperação de Incobráveis		
782	Perdas Extraordinárias			082	Ganhos Extraordinários		5 522,85
783	Perdas de Exercícios Anteriores		240,87	083	Ganhos de Exercícios Anteriores		8 288,21
784, 780	Outras Perdas Eventuais	0,11	0,11	084, 080	Outros Ganhos Eventuais		0,02
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,11	240,98		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	14 811,08
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	438 243,61	211 389,24		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00
	TOTAL	599 262,55	737 466,27		TOTAL	599 262,55	397 466,27
BQ-702-743	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-0,11	13 960,30
BQ-06-703-76	Resultados em Activos Imobiliários	445 405,04	231 562,55	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento	438 243,61	211 389,24
BA+742	Resultados Correntes	438 243,72	197 489,14	B-D-A-C	Resultados Líquidos do Período	438 243,61	211 389,24

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31.DEZ.2021		31.DEZ.2020	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Subscrição de unidades de participação		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
Devolução imposto - DL 3796		0,00		0,00
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		0,00		0,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Alienação de activos imobiliários	466 579,25		467 350,44	
Rendimento de activos imobiliários				
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
Outros recebimentos de activos imobiliários		466 579,25		467 350,44
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários			10 892,88	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	109 841,16		115 695,70	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		109 841,16		125 588,58
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		356 738,10		340 761,86
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Resgates/reembolsos de unidades de Participação				
Rendimento de Títulos				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Subscrições de unidades de participação				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
Fluxo das operações de carteira de títulos		0,00		0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0,00		0,00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Juros de depósitos bancários				
Juros de Certificado de depósito				
Contratação de Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	663,00	663,00	0,02	0,02
<i>PAGAMENTOS</i>				
Comissão de gestão	36 010,65		36 211,80	
Comissão de depósito	556,79		535,58	
Juros devedores de depósitos bancários				
Reembolso de Empréstimos				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	94 901,67		60 390,87	
Comissão de supervisão	2 400,00		2 550,00	
Outros pagamentos correntes	3 092,37	136 969,42	2 773,62	102 461,87
Fluxo das operações de gestão corrente		-136 306,42		-102 461,79
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Ganhos extraordinários			5 922,85	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		5 922,85
<i>PAGAMENTOS</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais		0,00		0,00
Fluxo das operações eventuais		0,00		5 922,85
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		220 431,68		244 222,92
Disponibilidades no início do período ... (B)		664 391,00		420 168,08
Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + - (A)		884 822,68		664 391,00

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DEZEMBRO DE 2021

1 - Introdução

O IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo comum de investimentos imobiliários, fechado e cujos valores constituem uma propriedade pertencente aos detentores das respectivas unidades de participação.

A sua atividade encontra-se, atualmente, regulamentada pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, sobre o Regime Geral dos Organismos Coletivo, revogando o Regulamento da CMVM nº.8/2002, anteriormente em vigor.

O IMORECUPERAÇÃO é administrado desde 15 de Julho de 2005 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

A Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A em 29 de Agosto de 2007.

A 16 de Janeiro de 2020, a Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A alterou a sua denominação para Santander Asset Management – SGOIC, S.A.

2 - Bases de Apresentação

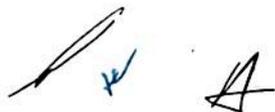
As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 31 de Dezembro de 2021 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de Abril de 2005.

3 – Políticas Contabilísticas

3.1. Princípios Contabilísticos

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adoptados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência e independência.



3.2. Critérios Valorimétricos

Os valores são apresentados em euros, exceto quando expressamente indicado.

Os critérios valorimétricos são os que constam do PCFII e que sucintamente se indicam:

- Disponibilidades

As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, são valorados ao valor venal. São avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou 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, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

- Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão, prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o regulamento de gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,75% sobre os imóveis do fundo, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Comissão de Depósito

A comissão de depósito destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados.

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,01% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

Adicionalmente, é encargo do Fundo o pagamento de uma taxa de majoração sobre a taxa de supervisão, a qual é apurada de acordo com o previsto na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

São contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida, no final do mês da sua emissão.

Até 31 de dezembro de 2017, as rendas a regularizar, que continuassem em dívida no mês seguinte ao da sua emissão, eram contabilizadas automaticamente como rendas vencidas, sendo provisionadas na totalidade, com exceção do valor IVA.

A partir de 1 de Janeiro de 2018, foi alterado o critério de constituição de provisões, ou seja, as rendas vencidas, deixaram de ser provisionadas a 100% a partir do primeiro mês em dívida, e passou a haver intervalos de percentagem para as provisões de rendas em dívida (com exceção do valor do IVA, não sujeito a provisão):

	Prazo (até nº dias)	Taxa Provisão (%)
Prazo 1	30	0
Prazo 2	60	20
Prazo 3	90	30
Prazo 4	120	50
Prazo 5	> 120	100

As dívidas vencidas, não relacionadas com rendas, quer sejam condomínios, débito de despesas ou outras, são provisionadas na sua totalidade, pelo Fundo, quando atingem uma antiguidade superior a três meses.

- Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação resulta da divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido de exercício.

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

As notas indicadas no PCFII, quando vazias de conteúdo, não são apresentadas.

4 – Anexo às Demonstrações Financeiras

4.1. A diferença entre o valor contabilístico de cada imóvel e a média aritmética simples das avaliações periciais é o que se apresenta no quadro seguinte:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Logística			
Centro de Negócios Norcentro - 4 Frações	4 832 750	4 832 750	0
Total	4 832 750	4 832 750	0

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 31 de Dezembro de 2021, não existiam diferenças 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 3.2 do presente Anexo.

4.2. Capital do Fundo e Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	Saldo Inicial 31/12/2020	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	Saldo Final 31/12/2021
Valor base	5 000 000,00						5 000 000,00
Diferença em subs. e resgates	1 460 227,60						1 460 227,60
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-1 410 646,64				211 389,24		-1 199 257,40
Resultados do período	211 389,24				-211 389,24	438 243,61	438 243,61
SOMA	5 260 970,20	0,00	0,00	0,00	0,00	438 243,61	5 699 213,81
Nº de unidades de participação	100 000						100 000
Valor unidade de participação	52,6097						56,9921

4.3. Inventário dos Ativos do Fundo:

A 31 de Dezembro de 2021, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da carteira de activos

Imóveis	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Regularização	
									Fundo	Município
1.4 - Construções Arrendadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Logística										
Centro de Negócios Noroeste - 4 Frações	9 600	04-ago-08	3 125 659	16-dez-21	4 651 800	14-dez-21	5 014 500	4 832 750	PRT	V. F. Nra
Total	9 600		3 125 659		4 651 800		5 014 500	4 832 750		

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					
7.1 - À vista					
7.1.2 - Depósitos à ordem					
Banco Santander Totta EURIBOR 1M + 0.5%		EUR		0	884 822,68
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 - Valores Activos					
9.1.4 - Rendas em Dívida		EUR		0	315 895,33
9.1.5 - Outros		EUR		0	99 533,33
9.2 - Valores Passivos					
9.2.1 - Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	0
9.2.5 - Rendas Adiantadas		EUR		0	-11 123,33
9.2.6 - Outros		EUR		0	-422 665,33
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			5 699 214,00

– Mapa de Apuramento das Mais/Menos Valias na venda de imóveis

No período em análise não se registaram vendas de imóveis.

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2020	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2021
Numerário				
Depósitos à ordem	664 391,00	467 242,26	246 810,58	884 822,68
Depósitos a prazo e com pre-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	664 391,00	467 242,26	246 810,58	884 822,68

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	302 879,32		302 879,32
Conta 4139		13 369,72	13 369,72
TOTAL	302 879,32	13 369,72	316 249,04

Os devedores de cobrança duvidosa, para rendas vencidas, existentes a 31 de Dezembro de 2021, são a Obriverca - Construções e Projectos, SA e a Bel 2000, SA, estando os totais das suas dívidas totalmente provisionadas, nos montantes de 266.133,29€ e 36.746,03€, respetivamente.

A conta 4139 está associada a condomínios vencidos e a débitos de despesas comuns vencidas

4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações Financeiras do período são comparáveis com as do exercício anterior.

4.11. Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2020	Aumento	Redução	Saldo Final 31/12/2021
471 – Ajustamentos para crédito vencido	316 865,35	619,19	1 235,50	316 249,04

Apesar da alteração do critério de provisão de rendas vencidas com início a 1 de Janeiro de 2018 (conforme mencionado no ponto 3.2 do presente anexo), o montante de ajustamentos para crédito vencido, a 31 de Dezembro de 2021, é igual ao que seria caso o critério de provisão de rendas a 100% tivesse sido mantido, uma vez que os devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias, encontrando-se assim provisionados a 100%.

Excepcionalmente e ao contrário do referido no ponto 3.2, foram constituídas no ano de 2018, provisões para o IVA das rendas em dívida da Obriverca - Construções e Projectos, SA, no valor de 49.764,75€.

Por prudência, foi tomada a decisão de provisionar o valor do IVA, uma vez que o processo da Obriverca - Construções e Projectos, SA está sobre PER, com data de início prevista, para cumprimento do plano de pagamentos do referido PER, somente em Setembro de 2023.

4.12. Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015 de 13 de Janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de Julho de 2015.

Após 1 de Julho de 2015, é aplicada a taxa de 21% ao lucro tributável dos Organismos de Investimento Coletivo, corresponde ao resultado líquido de exercício expurgado dos rendimentos de prediais, capitais e de mais-valias e dos gastos ligados a esses mesmos rendimentos.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de Junho de 2015.

O resultado tributável, do fundo Imorecuperação, referente ao ano de 2021, foi negativo.

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0.0125% (base trimestral)

O património do fundo está ainda sujeito ao IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis e ao IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis) de acordo com a lei nº 83-C/2013, de 31 de Dezembro.

O Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei nº 1/87, de 3 de Janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Assim sendo, a partir de 2019, o Imorecuperação ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

A rubrica de impostos, suportados pelo fundo Imorecuperação, apresentava a seguinte decomposição a 31 de Dezembro de 2021:

Impostos e Taxas	31 12/2020	31 12/2021
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 29	2 580.89	2 699.03
Imp. Selo - Verba 17	1 413.44	1 406.93
Outros impostos		
Taxas	0.00	
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	12 043.62	12 525.36
Total	16 037.95	16 631.32

4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

31/dez/20	30/jun/21	31/dez/21
5 260 970,20	5 354 929,82	5 699 213,81

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

31/dez/20	30/jun/21	31/dez/21
52,6097	53,5492	56,9921

– Informação sobre as remunerações da Sociedade Gestora Santander Asset Management

Remunerações Pagas

O Montante total das remunerações pagas pela SAM no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2021, aos seus 28 (vinte e oito) colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

- i A título de remunerações fixas: 1.043.726€; e,
- ii A título de remunerações variáveis: 451.505€.

Montante Agregado de Remunerações

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- Membros executivos dos órgãos sociais (3 colaboradores): 438.621€;
- Colaboradores cujas atividades tem um impacto significativo no perfil de risco do OIC (1 colaborador): 88.752€;
- Restantes colaboradores (24 colaboradores): 967.858€.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela política de remuneração da Sociedade. Durante o ano de 2021 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações significativas à política de remuneração.

As remunerações variáveis correspondem a estimativas aproximadas.

– Erros de Valorização

Durante o ano de 2021, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o ano de 2021, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.

4.15. Factos Relevantes (Pandemia Covid-19)

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a existência de um surto pandémico a nível mundial, em resultante do novo coronavírus, denominado de Pandemia Covid-19, situação que originou elevadas limitações na mobilidade de bens e pessoas e que impactou a quase totalidade dos setores de atividade, incluindo os mercados financeiros.

Em consequência, a Administração da sociedade gestora tomou um conjunto de medidas de minimização dos riscos e ativou o seu plano de contingência, tendo reforçado os procedimentos já existentes de monitorização da rendibilidade e liquidez dos Fundos. Este plano manteve-se ativo durante a maior parte do ano de 2021, tendo a sociedade gestora terminado o ano com todos os colaboradores em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores salientam que as avaliações efetuadas no atual contexto pandémico continuam a incorporar alguns níveis de incerteza quanto ao comportamento futuro dos mercados pelo que devem ser objeto de revisão frequente.

No que respeita aos potenciais impactos desta situação no património do Fundo, a Administração considera que, tendo presente informação disponível, o efeito da pandemia não originou alterações significativas no valor dos imóveis da carteira do Fundo, sendo considerado suficiente a frequência anual prevista nas alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

A sociedade gestora irá continuar a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes da pandemia continuam a não colocar em causa a continuidade das operações do Fundo nem a periodicidade prevista para a avaliação do património imobiliário do Fundo.



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Imorecuperação - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela Santander Asset Management - SGOIC, SA, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de € 6 070 138 e um total de capital do fundo de € 5 699 214, incluindo um resultado líquido de € 438 244), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Imorecuperação - Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) 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.

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.

Matérias relevantes de auditoria

Valorização dos ativos imobiliários

A carteira de ativos imobiliários ascende a € 4 832 750, correspondendo a cerca de 80% do ativo. O seu valor é determinado por dois peritos avaliadores independentes, registados na CMVM, nos termos do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos para a determinação do valor líquido global do fundo e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações, considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário e evolução e impactos da pandemia Covid-19.

As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 3.2, 4.1, 4.3 e 4.15 do anexo às demonstrações financeiras.

Reconhecimento do rédito (rendas de ativos imobiliários)

As rendas (rédito) obtidas pela carteira de imóveis (€ 335 261) constituem uma importante origem continuada de fundos e de rendimento no ano.

A consideração desta matéria como relevante para a auditoria, para além da sua materialidade para os resultados do exercício resulta do risco associado ao controlo das operações associadas, aos fluxos de caixa gerados (cobranças) e aos eventuais impactos da pandemia Covid-19 na manutenção da liquidez dos inquilinos.

As divulgações relacionadas com o reconhecimento do rédito com rendas estão incluídas nas notas 3.2, 4.8, 4.11 e 4.13 do anexo às demonstrações financeiras.

Síntese da resposta do auditor

A resposta do auditor envolveu, essencialmente, a execução de testes de conformidade aos procedimentos de controlo em vigor e testes substantivos de auditoria, nomeadamente:

- (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes;
- (ii) verificação do cumprimento do determinado no Regulamento de Gestão, no RGOIC e demais Regulamentos da CMVM;
- (iii) análise, por amostragem, dos relatórios de avaliação, suas considerações e pressupostos utilizados;
- (iv) confirmação do registo dos valores de avaliação pela média simples dos valores das duas avaliações obrigatórias;
- (v) confirmação da titularidade dos imóveis, responsabilidades e garantias;
- (vi) avaliação dos impactos das políticas de gestão, controlo e segurança de imóveis.

Em relação ao rédito associado a rendas de ativos imobiliários, a resposta do auditor envolveu:

- (i) análise dos contratos de arrendamento e da sua concordância com os registos contabilísticos, incluindo testes globais ao reconhecimento das rendas e revisão analítica das variações nas rendas reconhecidas nas contas;
- (ii) verificação da documentação de renegociação de rendas e impactos da pandemia Covid-19;
- (iii) verificação da situação e da capacidade geradora de caixa dos imóveis (arrendados/ devolutos), e;
- (iv) revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas e correspondentes ajustamentos de imparidade.

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 erro;
- (iv). adoção de políticas e critérios contabilísticos 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 contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas 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 identificado 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-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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, pela entidade gestora, para um mandato compreendido entre 2016 e 2018. Fomos nomeados para um segundo mandato para o período de 2019 a 2021.
- (ii). O órgão de gestão 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 do Fundo em 11 de fevereiro de 2022.
- (iv). Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva entidade gestora durante a realização da auditoria.
- (v). Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos de auditoria.

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos

- financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
 - O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
 - O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
 - O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
 - O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 11 de fevereiro de 2022



João Guilherme Melo de Oliveira
(ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 2016494),
em representação de BDO & Associados - SROC