
Relatório do 1º Semestre 2022

IMORECUPERAÇÃO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

h

IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DO 1º SEMESTRE DE 2022

I – RELATÓRIO DE GESTÃO

INTRODUÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO

Em observância ao disposto do nº 2 do artigo 160º da Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, apresenta-se de modo sucinto a descrição das atividades do Fundo e outras informações relevantes relativas ao 1º semestre de 2022.

O IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário fechado, cujos valores constituem uma compropriedade pertencente aos detentores das respetivas unidades de participação.

O IMORECUPERAÇÃO é administrado desde 15 de Julho de 2005 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Gestão Ativos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., sociedade que em 29 de Agosto de 2007 alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. em 29 de Agosto de 2007, tendo sofrido nova alteração de denominação, a 16 de Janeiro de 2020, para Santander Asset Management – SGOIC, S.A..

O Fundo foi constituído por um período inicial de 10 anos e com um capital inicial de 25.000.000,00€, 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, o 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, que assegura indiretamente o número mínimo de participantes para efeitos legais de dispersão.

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, data em que ocorrerá o termo do prazo de duração em curso.

A 22 de Março de 2022, ocorreu nova assembleia de participantes para deliberar sobre nova proposta redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 7,00€ (sete euros) cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de Março de 2022 e liquidação financeira a 1 de Abril de 2022. O número de unidades de participação manteve-se (100.000 unidades de participação).

ACTIVIDADE DO IMORECUPERAÇÃO NO 1º SEMESTRE DE 2022

O Fundo registou, à data de 30 de Junho de 2022, uma rentabilidade anualizada positiva, líquida de comissões, de 2,35%, resultante do recebimento de rendas dos contratos de arrendamento em vigor. Em termos de rentabilidade a 3 e 5 anos, a rentabilidade líquida do Fundo é de 5,81% e 4,38%, respetivamente.

O resultado do período, findo em 30 de Junho de 2022, ascendeu a 133.894,04€, sendo o valor líquido global do Fundo de 5.133.107,85€, registando uma diminuição de 9,93% face a 31 de Dezembro de 2021.

A variação positiva do resultado líquido do 1º semestre de 2022, face ao período homólogo, resulta de uma redução de custos com reparações face a 30 de Junho de 2021. O resultado apurado resulta essencialmente do recebimento de rendas, compensado em parte pelos custos correntes do Fundo.

Conforme já mencionado, no 1º semestre de 2022 ocorreu nova redução de capital do Fundo, com o objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento ao participante, uma vez que não existe intenção da utilização dessa liquidez em novas aquisições de ativos imobiliários. A assembleia de participantes ocorreu a 22 de Março de 2022, tendo sido aprovada a proposta de redução do capital do Fundo por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 7,00€ (sete euros) cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de Março de 2022 e liquidação financeira a 1 de Abril de 2022, no valor total de €700.000,00.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €5.067.828,64, aquela data representado por 100.000 unidades de participação, pertencente a 1 participante, Fundo de Pensões Banco Santander Totta.

O património imobiliário do Fundo, a 30 de Junho de 2022, é composto unicamente por quatro armazéns de logística, sites em Alverca, no valor total de €4.832.750,00.



O investimento imobiliário, durante o 1º semestre de 2022, foi inexistente, não tendo sido adquiridos novos imóveis. Também não ocorreu nenhuma venda de imóveis no 1º semestre de 2022.

O surto do novo coronavírus (Covid 19), declarado “Pandemia Global”, em 11 de Março de 2020, pela Organização Mundial da Saúde, teve um enorme impacto na economia nacional, europeia e mundial, devido às restrições de viagem e interrupção de atividade na maioria dos setores.

O maior conhecimento mundial sobre o vírus e a vacinação em massa, permitiu o regresso da atividade económica para um nível semelhante ao período pré-pandémico. Durante o 1º semestre de 2022, a atividade do Fundo desenvolveu-se de forma regular, sem impactos significativos resultantes da pandemia global Covid 19.

FACTOS RELEVANTES

1) Efeitos do conflito militar Rússia-Ucrânia

A invasão da Ucrânia por parte da Rússia e subsequente guerra trouxe um elemento adicional de incerteza ao ambiente de volatilidade de 2022. As sanções levantadas pela União Europeia e EUA ao gás natural e petróleo Russo aumentaram a pressão sobre os bancos centrais para normalizarem as suas políticas acomodativas e em resultado, no decorrer dos primeiros seis meses do corrente ano, a Reserva Federal aumento a sua taxa diretora em 150 pontos base, enquanto que o Banco Central Europeu sinalizou a sua intenção de eliminar a taxa de depósito negativa.

Para a indústria de gestão de ativos, a volatilidade provocada nas taxas core de curto prazo (2 anos) materializou-se num dos semestres mais difíceis de sempre, fruto da queda paralela entre obrigações e ações e a inexistência de ativos de refúgio. Apenas os ativos de matérias-primas, ausente da maioria das políticas de investimento dos produtos geridos, permitiu aos investidores realizar ganhos até ao fim de Junho de 2022.

Por outro lado, o mercado imobiliário em Portugal manteve um nível de atividade elevado, sem impactos materiais associados ao cenário geopolítico e económico atual.

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 do aumento das tensões geopolíticas têm um impacto reduzido 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 das tensões geopolíticas não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

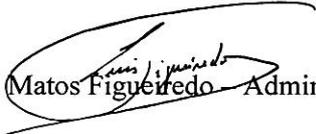
A atividade do Fundo e outras informações relevantes, estão contidas no Balanço, Demonstração de Resultados, Demonstração de Fluxos Monetários e devidamente referenciadas no Anexo às Demonstrações Financeiras.

Lisboa, 12 de Agosto de 2022

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Nuno Miguel de Oliveira Henriques – Presidente



Luis Manuel Matos Figueiredo – Administrador

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXOS
30 DE JUNHO DE 2022



II - BALANÇO

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGOIC, S.A.)

BALANÇO

Data: 30 Jun. 2022

ATIVO		30 Jun. 2022					31 Dez. 2021		PASSIVO				
		Bruto	Mv	mvp	Líquido	Líquido	Código	Designação	30 Jun. 2022	31 Dez. 2021			
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS												
32	Terrenos	8 125 659,49			4 832 750,00	4 832 750,00	61	CAPITAL DO FUNDO	4 300 000,00	5 000 000,00			
34	Construções			3 292 909,49	4 832 750,00		62	Unidades de Participação	1 460 227,60	1 460 227,60			
	Adiantamentos por Compra de Imóveis						64	Varições Patrimoniais	-761 073,79	-1 199 257,40			
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	8 125 659,49	0,00	3 292 909,49	4 832 750,00	4 832 750,00	65	Resultados Transièidos					
							66	Resultados distribuídos					
22	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							Resultados Líquidos do Período	133 854,04	438 243,61			
24	Participações em Soc. Imobiliárias							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5 133 107,86	5 692 213,81			
	Unidades de Participação												
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
411	CONTAS DE TERCEIROS							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
412	Devedores por Crédito Vencido						47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	316 842,45	316 249,04			
413+...+419	Devedores por Rendas Vencidas	311 330,87			311 330,87	315 856,17	48	Provisões Acumuladas	316 842,45	316 249,04			
424	Outras Contas de Devedores	19 977,24			19 977,24	23 320,52		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS					
429	Estado e Outros Entes públicos												
	Outras Contas de Credores												
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	331 308,11	0,00	0,00	331 308,11	339 216,69							
	DISPONIBILIDADES												
11	Caixa						421	CONTAS DE TERCEIROS					
12	Depósitos à Ordem						422	Resgates a Pagar a Participantes					
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	321 803,95			321 803,95	884 822,69	423	Rendimentos a Pagar a Participantes	3 799,90	3 966,53			
14	Certificados de Depósito						424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar	19 981,11	24 601,56			
18	Outros Meios Monetários						432	Outras Contas de Credores					
							44	Empréstimos Não Titulados					
								Adiantamentos por venda de Imóveis					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	321 803,95	0,00	0,00	321 803,95	884 822,69		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	23 781,01	28 568,49			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acrescimos de Provelhos						56	Acrescimos de Custos	15 892,43	14 994,49			
52	Despesas com Custo Diferido	824,22			824,22		58	Recalcul com Provelho Diferido	11 122,54	11 122,54			
58	Outros Acrescimos e Diferimentos						59	Outros Acrescimos e Diferimentos					
59	Contas Transièionárias Activas	13 350,00			13 350,00	13 350,00		Contas Transièionárias Passivas					
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	14 174,22	0,00	0,00	14 174,22	13 350,00		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	26 304,97	26 107,03			
	TOTAL DO ACTIVO	8 792 945,77	0,00	3 292 909,49	5 500 036,28	6 070 138,37		TOTAL DO PASSIVO	5 500 036,28	6 070 138,37			
	Total do número de Unidades de Participação				100 000	100 000		Valor Unitário da Unidade de Participação	51,3310	56,9921			

III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SGDIC, S.A.)

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 30-Jun-2022	
Código	DESIGNAÇÃO	30 Jun.2022	30 Jun.2021	Código	DESIGNAÇÃO	30 Jun.2022	30 Jun.2021
	CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS		
	DESIGNAÇÃO				DESIGNAÇÃO		
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
719	De Operações Correntes			811+818	Da Carteira de Títulos e Participações		
	De Operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes		
722	COMISSÕES			822,825	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	De Carteira de Títulos e Participações			828	Da Carteira de Títulos e Participações		
724+...+728	Em Activos Imobiliários	20 739,30	18 709,93		De Outras Operações Correntes		
	Outras, de Operações Correntes						
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			832	GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
733	Na Carteira de Títulos e Participações			833	Da Carteira de Títulos e Participações		
731+738	Em Activos Imobiliários			831+838	Em Activos Imobiliários		
	Outras, em Operações Correntes				Outros, em Operações Correntes		
7411+7421	IMPOSTOS			851	REVERSES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		616,31
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	2 128,36	2 022,02	852	De Ajustamentos de Dívidas a Receber		
7418+7428	Impostos Indirectos	6 091,76	6 091,76		De Provisões para Encargos		
	Outros Impostos			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	168 183,27	167 630,64
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						
752	Ajustamentos de Dívidas a Receber	593,41	619,19				
	Provisões Para Encargos			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	13 379,21	18 391,18
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18 646,48	65 066,42				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	169,13	169,13				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	48 368,44	92 678,45		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	181 562,48	186 636,13
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
782	Valores Incobráveis			881	Recuperação de Incobráveis		
783	Perdas Extraordinárias			882	Ganhos Extraordinários		
784...788	Perdas de Exercícios Anteriores			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	700,00	
	Outras Perdas Eventuais			884...888	Outros Ganhos Eventuais		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	0,06		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	700,00	0,00
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	133 894,04	93 959,62		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00
	TOTAL	182 262,48	186 636,13		TOTAL	182 262,48	186 636,13
8X2-7X2-7X3	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	700,00	-0,06
8X3-86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	150 236,79	102 564,22	B+D-A-C-742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	133 894,04	93 959,62
B+A+742	Resultados Correntes	133 194,04	93 959,68	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	133 894,04	93 959,62

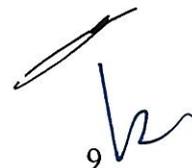


IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30. JUN. 2022		30. JUN. 2021	
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				
Outros pagamentos sobre unidades do Fundo		700 000,00		0,00
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-700 000,00		0,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Alienação de activos imobiliários				
Rendimento de activos imobiliários	231 229,48		227 125,05	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
Outros recebimentos de activos imobiliários		231 229,48		227 125,05
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	27 145,64		70 722,91	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		27 145,64		70 722,91
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		204 083,84		156 402,14
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		0,00		0,00
Outros pagamentos relacionados com a carteira				
Fluxo das operações da 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				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Juros de depósitos bancários				
Juros de Certificado de depósito				
Contratação de Empréstimos				
Outros recebimentos correntes		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Comissão de gestão	18 652,08		17 953,24	
Comissão de depósito	284,07		275,14	
Juros devedores de depósitos bancários				
Reembolso de Empréstimos				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	42 973,17		42 474,08	
Comissão de supervisão	1 587,57		1 200,00	
Outros pagamentos correntes	3 595,68	67 102,57	1 214,69	63 127,15
Fluxo das operações de gestão corrente		-67 102,57		-63 127,15
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		0,00
<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		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período ...[A]		-563 018,73		93 274,99
Disponibilidades no início do período ...[B]		884 822,68		664 391,00
Disponibilidades no fim do período ...[C] = [B] + - [A]		321 803,95		757 665,99



9

V – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2022

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 30 de Junho de 2022 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%.

- Comissão de Manutenção de Conta

O Fundo passou a suportar comissões de manutenção de saldos de conta a partir do mês de Fevereiro de 2022, nos termos previstos no respetivo preçário do Banco contratualizado pelo Fundo.

- 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.



12

- 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 30 de Junho de 2022, 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 31/12/2021	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	Saldo Final 30/06/2022
Valor base	5 000 000,00				-700 000,00		4 300 000,00
Diferença em subs. e resgates	1 460 227,60						1 460 227,60
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-1 199 257,40				438 243,61		-761 013,79
Resultados do período	438 243,61				-438 243,61	133 894,04	133 894,04
SOMA	5 699 213,81	0,00	0,00	0,00	-700 000,00	133 894,04	5 133 107,85
Nº de unidades de participação	100 000						100 000
Valor unidade de participação	56,9921						51,3310

Na assembleia de participantes do dia 22 de Março de 2022, foi deliberada a redução de capital do Fundo, por redução de valor nominal das unidades de participação, no montante de €7,00 (sete euros) cada uma, mantendo-se as UPs em circulação (100.000 UP's). O valor total de redução foi de €700.000,00.

A redução de capital operou a 31 de Março de 2022, com liquidação financeira a 1 de Abril de 2022, com a consequente alteração do Regulamento de Gestão.

4.3. Inventário dos Ativos do Fundo:

A 30 de Junho de 2022, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da carteira de activos

Imóveis	Área (m2)	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	Localização	
									País	Município
1.4 - Construções Acabadas 1.4.1 - Arrendadas Logística Centro de Negócios Norcentro - 4 Frções	9 600	04-ago-08	8 125 659	16-dez-21	4 651 000	14-dez-21	5 014 500	4 832 750	PRT	V. F. Xaa
Total	9 600		8 125 659		4 651 000		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	321 804
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 - Valores Activos					
9.1.4 - Rendas em Dívida		EUR		0	311 331
9.1.5 - Outros		EUR		0	98 539
9.2 - Valores Passivos					
9.2.1 - Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	0
9.2.5 - Rendas Adiantadas		EUR		0	-11 123
9.2.6 - Outros		EUR		0	-420 193
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			5 133 108



– 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 31/12/2021	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2022
Numerário				
Depósitos à ordem	884 822,68	231 229,48	794 248,21	321 803,95
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	884 822,68	231 229,48	794 248,21	321 803,95

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	302 879,32		302 879,32
Conta 4139		13 963,13	13 963,13
TOTAL	302 879,32	13 963,13	316 842,45

Os devedores de cobrança duvidosa, para rendas vencidas, existentes a 30 de Junho de 2022, 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 31/12/2021	Aumento	Redução	Saldo Final 30/06/2022
471 – Ajustamentos para crédito vencido	316 249.04	593.41		316 842.45

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%.

Excecionalmente 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 1º semestre de 2022, 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 30 de Junho de 2022:

Impostos e Taxas	30/06/2021	30/06/2022
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 29	1 324.62	1 349.92
Imp. Selo - Verba 17	697.40	778.44
Outros impostos		
Taxas		
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	6 091.76	6 091.76
Total	8 113,78	8 220,12

4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

30/jun/21	31/dez/21	30/jun/22
5 354 929,82	5 699 213,81	5 133 107,85

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

30/jun/21	31/dez/21	30/jun/22
53,5492	56,9921	51,3310

– Erros de Valorização

Durante o 1º semestre de 2022, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o 1º semestre de 2022, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização 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 30 de junho de 2022 (que evidencia um total de € 5 500 036 e um total de capital do fundo de € 5 133 108, incluindo um resultado líquido de € 133 894), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período 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 30 de junho de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses 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.

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras 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 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, 26 de agosto 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