



# INSULA

CAPITAL

**Insula Capital – Sociedade  
Gestora de Organismos de  
Investimento Coletivo, S.A**

RELATÓRIO & CONTAS

[www.insulacapital.pt](http://www.insulacapital.pt)

**2020**  
RELATÓRIO  
& CONTAS

**ÍNDICE**

- 1 RELATÓRIO DE GESTÃO
- 2 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
- 3 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
- 4 RELATÓRIO DE AUDITORIA E RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

**2020**  
**RELATÓRIO**  
**& CONTAS**

**ÍNDICE**

**1** RELATÓRIO DE GESTÃO

**2** DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**3** ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**4** RELATÓRIO DE AUDITORIA E RELATÓRIO E  
PARECER DO CONSELHO FISCAL

## 1. RELATÓRIO DE GESTÃO

Nos termos das disposições legais e estatutárias, cumpre-nos o honroso dever de submeter aos Senhores Acionistas o Relatório de Gestão e Contas relativos ao exercício de 2020.

A Insula Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Sociedade”) é uma sociedade anónima, que iniciou a sua atividade em 30 de julho de 1987 por duração indeterminada, com um capital social de 357.000,90€. A sociedade encontra-se registada na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários como intermediário financeiro autorizado desde janeiro de 1996, sob o número 237.

Dando cumprimento aos requisitos gerais do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”), em março de 2020 a Sociedade alterou a sua denominação social de Insula Capital – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. para Insula Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

A sua atividade tem por objeto principal:

- Administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário;
- Prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário;
- Gestão individual de patrimónios imobiliários.

Em 31 de dezembro, a Sociedade geria os seguintes OIC:

- Foz do Tejo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado. Foi autorizado pela CMVM em 21 de dezembro de 2006, tendo iniciado a respetiva atividade em 20 de junho de 2007. Por deliberação da CMVM em 19 de fevereiro de 2019, foi autorizada a gestão do OIC pela Sociedade. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 57 milhões de euros.
- Mexto Property Investment I – SICAFI SA. Foi autorizado pela CMVM a sua constituição e gestão pela Sociedade, em 3 de outubro de 2019, tendo iniciado a respetiva atividade em 6 de novembro de 2019. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 25 milhões de euros.
- Obvi – SICAFI SA. Foi autorizado pela CMVM a sua constituição e gestão pela Sociedade, em 23 de julho de 2020, tendo iniciado a respetiva atividade em 23 de agosto de 2020. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 7 milhões de euros.
- Krep Portugal – SICAFI SA. Foi autorizado pela CMVM a sua constituição e gestão pela Sociedade, em 10 de dezembro de 2020, tendo iniciado a respetiva atividade em 23 de dezembro de 2020. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 47 milhões de euros.

- Lagoas Park – SICAFI SA. Foi autorizado pela CMVM a sua constituição e gestão pela Sociedade, em 29 de dezembro, tendo iniciado a respetiva atividade em 31 de dezembro de 2020. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 460 milhões de euros.

Ao longo de todo o ano, foram estabelecidos contatos e negociações com investidores nacionais e internacionais, visando a concretização de novos mandatos para a constituição e a gestão de fundos de investimento imobiliário fechados e sociedades de investimento coletivo.

De acordo com o que se encontra estabelecido nas disposições legais e estatutárias, descreve-se nos pontos seguintes a atividade desenvolvida pela Sociedade no período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Acionistas e a todos os quantos se interessarem pela informação, formar um juízo fundamentado sobre a Sociedade, seus resultados e perspectivas futuras.

## **Análise Macroeconómica**

### **Atividade económica mundial e nacional<sup>1</sup>**

As perspetivas para a economia portuguesa estão fortemente influenciadas pela evolução da pandemia COVID-19.

O Banco de Portugal projetou para o período 2021-23 um crescimento económico de 3,9%, 5,2% e 2,4%, após a recuperação iniciada no segundo semestre de 2020 ter sido temporariamente interrompida.

*Projeções do Banco de Portugal: 2021-2023*

---

<sup>1</sup> Fonte: (Banco de Portugal)



No boletim de março de 2021, o Banco de Portugal, projetou que a atividade mundial terá um crescimento de 6,2% em 2021, derivado do acordo de comércio entre o Reino Unido e a União Europeia e ao pacote de estímulos orçamentais anunciado pelos EUA, e um abrandamento para 4,0% e 3,5% em 2022 e 2023.

Para a área do euro, as projeções do Banco Central Europeu apresentaram um forte crescimento económico de 4,0% em 2021, 4,1% em 2022 e 2,1% em 2023.

As economias de mercado emergentes, em particular a China, têm registado um crescimento mais dinâmico do que as economias avançadas. A recuperação do comércio mundial deverá ser mais atenuada nos serviços, em particular nas viagens e turismo. Já as trocas internacionais de bens têm revelado mais resiliência.

A taxa de juro implícita da dívida pública portuguesa apresenta um perfil decrescente, de 2,0% em 2021 até 1,8% em 2023.

A economia portuguesa deverá crescer acima da área do euro, após uma queda mais acentuada em 2020 e no início de 2021. No final do horizonte, o crescimento acumulado desde o final de 2019 é idêntico em Portugal e na área do euro.

Prevê-se que a atividade recupere de forma mais evidente com o levantamento progressivo das medidas de contenção e com a vacinação contra a Covid-19, desacelerando no final do horizonte de projeção. Nos serviços, a recuperação deverá acontecer de forma mais gradual, principalmente no turismo, cultura e entretenimento.

O consumo privado deverá crescer 2,0%, 4,8% e 2,3% em 2021-23, com uma recuperação mais lenta nos serviços que exigem interação social. Com o levantamento gradual das restrições e com a redução da incerteza gerada à volta da pandemia, o crescimento do consumo privado deverá refletir a evolução favorável do rendimento disponível das famílias e a manutenção das condições de financiamento. Prevê-se que a concretização das compras adiadas, tal como verificado no terceiro trimestre 2020, seja mais forte no caso dos bens. Nos serviços, a capacidade de recuperar oportunidades de consumo adiadas é mais reduzida.

As famílias com rendimentos mais elevados, que conseguiram poupar durante a pandemia, mantêm estas reservas adicionais num ambiente de incerteza ainda elevada, em que a taxa de desemprego permanece acima do nível pré pandemia. As compras com cartões bancários comprovam que os indivíduos de consumo mais elevado, diminuíram de forma mais evidente as suas despesas em 2020 do que os indivíduos de consumo baixo, pelo que se comprova que a propensão marginal para consumir nas famílias de maiores rendimentos é menor.

## Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2020<sup>2</sup>

De acordo com a consultora CBRE, embora se tenham verificado grandes impactos na atividade económica, derivado da pandemia, a perspetiva de recuperação do mercado imobiliário comercial da Europa é evidente, havendo já a expectativa de que os volumes de investimento regressem aos níveis pré-pandemia até 2022.

Desde que os prazos de vacinação inicialmente previstos, se mantenha é espetável que o investimento imobiliário comercial europeu cresça entre 5% e 10% em 2021 e a retoma aos níveis pré-Covid até à segunda metade de 2022. Continua a existir bastante interesse nos ativos de Logística, Habitação Multifamiliar e Escritórios Prime nos principais mercados, interesse este que se deverá manter em 2021.

A procura de Escritórios para arrendamento foi fortemente prejudicada pelas medidas de confinamento. Nos três primeiros trimestres de 2020, terá caído 40% em relação ao mesmo período de 2019. No entanto, espera-se que em 2021 ocorra a procura por produtos de qualidade com oferta de comodidades, em zonas centrais das cidades.

A habitação multifamiliar mostrou resiliência durante a crise pandémica, apresentado níveis robustos de ocupação e de cobrança de rendas em comparação com outros setores. Espera-se que o investimento nesta classe de ativos atinja níveis recorde em 2021.

A recuperação do comércio nas principais cidades vai depender do regresso aos escritórios, bem como das viagens de lazer e negócios. Existem oportunidades no setor alimentar e nos retail parks, onde os investidores beneficiam de contratos de arrendamento de longo prazo e de rendimentos mais constantes. A procura por ativos exclusivos, nas melhores localizações, deverá manter-se, mas haverá uma pressão para a atribuição de descontos. Paralelamente, o reajustamento das rendas e dos valores dos imóveis deverá proporcionar oportunidades para o reposicionamento de ativos de retalho.

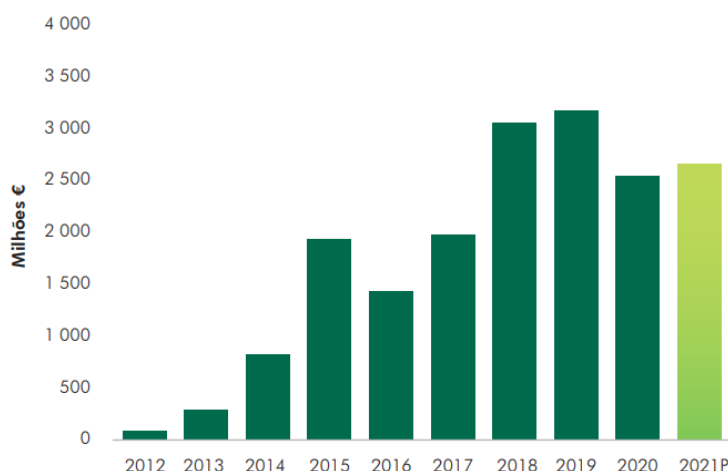
Os setores da hotelaria, lazer e entretenimento deverão manter-se sob pressão. Já no sector da saúde, esperam-se melhores resultados, verificando-se assim que, nos ativos em que o negócio imobiliário e o operacional se associam, o desempenho será efetivamente mais eficaz.

*Volume de investimento em imobiliário de rendimento*

---

<sup>2</sup> Fonte: (CBRE)

## Volume de investimento em imobiliário de rendimento



### Mercado residencial<sup>3</sup>

Apesar da pandemia, e ao contrário dos que eram as expectativas, o setor residencial revelou-se bastante resiliente em 2020, não se tendo verificado a descida dos preços de venda de habitação. Pelo contrário, verificou-se uma ligeira subida. Embora tenha havido uma maior dificuldade em fazer visitas e em realizar escrituras, o número de casas vendidas em Portugal terá registado um decréscimo inferior a 10% e o volume de vendas foi equivalente ao registado em 2019. Face a estes números, é expectável que o cenário se mantenha em 2021. A estabilidade dos preços de venda demonstra uma escassez de oferta de casas novas, embora no ano de 2020 o número de fogos em Portugal tenha aumentado face ao ano anterior, cerca de 25% em Portugal e 44% na Grande Lisboa. Os promotores imobiliários continuam a queixar-se da falta de expediente das câmaras municipais, situação esta agravada pela pandemia. O número de fogos licenciados em 2020 para construção de habitação desceu cerca de 1% no total do país. No entanto quando analisamos o Grande Porto e Grande Lisboa, verifica-se que o primeiro teve um acréscimo de 16%, enquanto que o segundo um decréscimo de 8% relativamente ao ano anterior.

Paralelamente, as taxas de juro de referência continuam negativas e os bancos mantêm uma elevada concorrência na captação de crédito à habitação, refletida na redução dos spreads praticados. O volume de crédito à habitação concedido aumentou 7% em 2020 enquanto o volume de vendas estabilizou. Para o ano de 2021 é expectável que os bancos mantenham as políticas de crédito hipotecário, embora se acredite com uma maior atenção à capacidade de reembolso dos clientes, o que vai continuar a impulsionar a compra de habitação. Também o teletrabalho levou a que a habitação tenha ganho relevância, principalmente para os *millennials*, criando deste modo uma nova dinâmica na procura de casa.

<sup>3</sup> Fonte: (CBRE)



A capacidade em manter os empregos, bem como as moratórias bancárias, vão ditar a recuperação da atividade económica e a estabilidade do sector. A consultora CBRE estima níveis de transação idênticos aos de 2020, isto é, cerca de 165.000 casas vendidas. No que diz respeito aos preços, poderá existir uma ligeira redução no produto novo e um pucos mais acentuada no produto em segunda mão.

As restrições de viagens e a incerteza relativamente à limitação do programa de Vistos Gold nas regiões litorais do país, afetou os segmentos residenciais mais dependentes do mercado externo, situação esta que se deverá manter pelo menos, ao longo do primeiro semestre de 2021. Também o segmento da reabilitação urbana, no que diz respeito a projetos de pequena dimensão, localizados em zonas centrais da cidade, mas fora dos eixos prime, sem estacionamento automóvel, e localizados em zonas onde as Câmaras limitaram a atividade de Alojamento Local, e que são destinados principalmente ao mercado estrangeiro, deverão continuar a registar uma maior quebra na procura. Pelo contrário, os produtos de gama média e média alta, destinados ao mercado doméstico, vão continuar a vender rapidamente dado que o volume de oferta nova é muito reduzido. O teletrabalho e a necessidade de espaço exterior, estimulou a procura dos portugueses por uma segunda habitação, em zonas de campo e praia. O produto de gama alta e de luxo deverá manter uma procura elevada, tal como já aconteceu em 2020.

#### **Enquadramento do mercado de Fundos de Investimentos de Imobiliário<sup>4</sup>**

Em dezembro de 2020 o valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Imobiliário (OII), que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de OII, ascendeu a 10.543,2 milhões de euros, o que representa um aumento 18,2% em relação a dezembro de 2019.

Na mesma data, o valor líquido global dos OII ascendeu a 10.203,7 milhões de euros, o que representa um crescimento de 12,9% desde o início do ano.

Em dezembro de 2020, a Insula Capital registou o maior crescimento percentual 1062,0%, pertencendo-lhe igualmente o maior aumento, em valores absolutos, com 251,1 milhões de euros.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário (FII) caiu 4,7% para 7.675,9 milhões de euros. Nos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII), o valor recuou 0,97% para 2.445,8 milhões de euros e nos Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) subiu 0,1% para 389,5 milhões de euros.

No final de 2020, os ativos estavam distribuídos por 201 fundos de investimento (2019: 210), apresentando a seguinte configuração:

---

<sup>4</sup> Fonte: (APFIPP)

31/12/2020  
valores em euros

	2020	2019
<b>Valor sob gestão</b>	<b>10.835,28</b>	<b>10.511,26</b>
Fundos Abertos	4.171,10	3.894,58
Fundos Fechados	6.664,18	6.616,68
<b>Nº de Fundos</b>		
Fundos Abertos	17	15
Fundos Fechados	184	195

### **Atividade desenvolvida pela Insula Capital - Capital Real I**

#### **Caracterização**

A constituição do OIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de março de 2006, tendo a duração inicial de 5 anos prorrogável por períodos até cinco anos. Trata-se de um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular. A duração do OIC foi prorrogada por 5 anos, por deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de junho de 2016.

O capital inicial do OIC é de 5.000.000,00 euros, representado por 1.000.000 de Unidades de Participação com o valor unitário de 5,00 euros.

O objetivo do investimento do OIC é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, a maximização do valor do seu património líquido, através da constituição e gestão de uma carteira composta por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.

Em 1 de setembro de 2020 a gestão do fundo foi transferida para a Lynx Asset Managers SGOIC, S.A.

### **Atividade desenvolvida pela Insula Capital – Foz do Tejo**

#### **Caracterização**

A constituição do OIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 21 de dezembro de 2006, tendo a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos de 5 anos por deliberação da Assembleia de

Participantes e nos termos da lei e do Regulamento de Gestão. Trata-se de um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular.

O OIC iniciou a sua atividade em 20 de junho de 2007 sob a denominação de Invesfundo V - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, a qual foi alterada por deliberação unânime de 05 de setembro de 2019 para Foz do Tejo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

A duração do OIC foi prorrogada por 5 anos, até 20 de junho de 2022, por deliberação da Assembleia de Participantes de 3 de abril de 2017.

O capital inicial do OIC é de 5.500.000,00 euros, representado por 5.500 de Unidades de Participação com o valor nominal unitário de 1.000,00 euros.

O capital atual do OIC é de 25.018.000,00 euros, representado por 19.523.500 Unidades de Participação, podendo ser objeto de posteriores aumentos ou reduções mediante deliberação favorável dos participantes.

O OIC destina-se a promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a área metropolitana de Lisboa, projetos imobiliários de loteamento e construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação em vigor, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.

O OIC é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

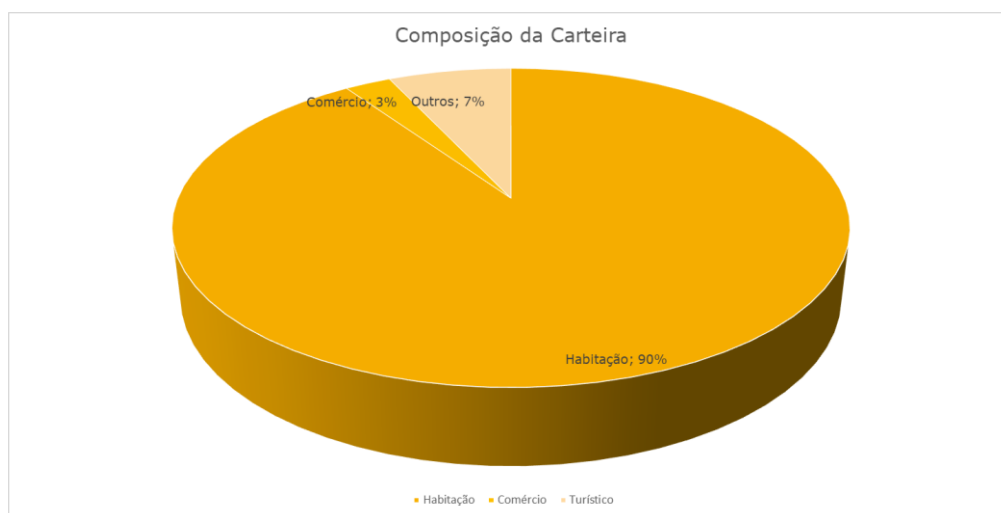
Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do OIC será norteada por princípios de diversificação de riscos e por critérios de rentabilidade, efetiva ou potencial, no tocante aos investimentos em bens imobiliários.

A carteira de valores do OIC será constituída em obediência a critérios de segurança, rendibilidade e liquidez e dela farão parte terrenos destinados a projetos de urbanização ou de construção, situados em Portugal, outros bens imóveis e demais valores legalmente permitidos. Sem prescindir de atender, em cada momento, a critérios de rentabilidade e oportunidade e à evolução do mercado, o OIC, em princípio, aponta para a venda dos imóveis destinados a habitação e para o arrendamento dos imóveis destinados a comércio e serviços.

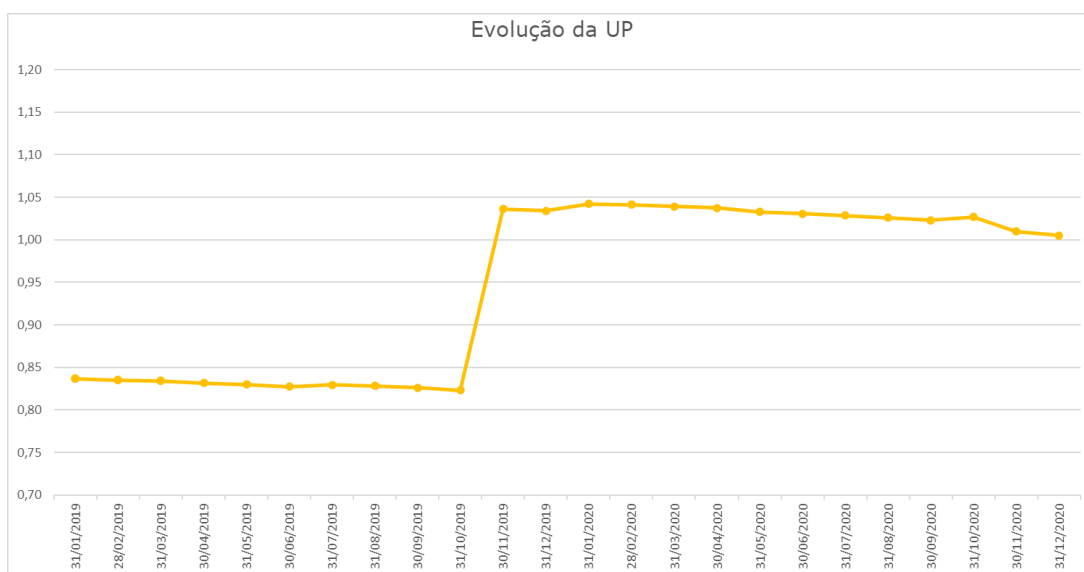
A política de rendimentos do OIC privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente o OIC como um fundo de distribuição. São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do OIC que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade

e solidez financeira do OIC, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios. Cabe à entidade gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do OIC, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, sendo os montantes distribuíveis, distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição. A periodicidade da distribuição dos resultados, se os houver, é anual, sendo tal distribuição determinada pela entidade gestora em face das contas encerradas relativamente a esse ano, e concretizada nos trinta dias seguintes ao termo do prazo de consulta das contas do OIC.

Em 31 de dezembro de 2020, o OIC apresentava um valor global líquido de 19.624.011,96 euros, o que representa um decréscimo de 561.203,17 euros face a dezembro de 2019. A repartição, por tipologia dos imóveis da carteira, era a seguinte:



A 31 de dezembro de 2020 o OIC tinha em circulação 19.523.500 Unidades de Participação cujo valor unitário era de 1,0051 euros. A evolução do valor da Unidade de Participação em 2019 e 2020 é a que se segue:



## Situação económica e financeira

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos imobiliários do OIC ascendiam a 56.625.000,00 euros e o valor líquido global era de 19.624.011,96 euros. O resultado foi negativo em 561.203,17 euros.

A Demonstração do Património do OIC é a que se segue no quadro abaixo:

	2020	2019	Varição
			<b>31/12/2020</b>
			valores em euros
Valores mobiliários	0,00	0,00	0,00
Saldos bancários	169.468,74	273.544,34	-104.075,60
Ativos Imobiliários	56.625.000,00	56.500.000,00	125.000,00
Outros ativos	0,00	0,00	0,00
<b>Total dos ativos</b>	<b>56.794.468,74</b>	<b>56.773.544,34</b>	<b>20.924,40</b>
Passivo	37.170.456,78	36.588.329,21	582.127,57
<b>Valor líquido de inventário</b>	<b>19.624.011,96</b>	<b>20.185.215,13</b>	<b>-561.203,17</b>

Os movimentos ocorridos nos ativos do OIC foram os seguintes:

31/12/2020  
valores em euros

	2020	2019	Varição
Rendimento do investimento	0,00	0,00	0,00
Outros rendimentos	1.726,63	111.421,92	-109.695,29
Custos de gestão	-81.058,77	-66.504,89	-14.553,88
Custos de depósito	-10.046,08	-8.556,79	-1.489,29
Outros encargos, taxas e impostos	-257.545,49	-90.252,22	-167.293,27
Mais valias ou menos valias de investimentos	288.000,46	4.139.381,81	-3.851.381,35
Outras alterações que afetem ativos e passivos	-502.279,92	-269.857,42	-232.422,50
Custos de negociação	0,00	0,00	0,00
<b>Aumento ou diminuição da conta de capital</b>	<b>-561.203,17</b>	<b>3.815.632,41</b>	<b>-4.376.835,58</b>
<b>Lucros distribuídos e reinvestidos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>-561.203,17</b>	<b>3.815.632,41</b>	<b>-4.376.835,58</b>

Em 31 de dezembro de 2020, o valor da Unidade de Participação do OIC foi de 1,0051.

### **Atividade desenvolvida pela Insula Capital –Mexto Property Investment I – SICAFI**

#### **Caracterização**

A constituição do OIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 7 de outubro de 2019, tendo a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 5 anos mediante deliberação favorável dos acionistas e nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

Trata-se de uma sociedade especial de investimento imobiliário de capital fixo, de subscrição particular, heterogerida.

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a então denominada "Mexto Propriedade Capuchos, S.A.", que tinha como objeto social principal a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para o mesmo fim, promoção imobiliária, consultadoria, gestão e apoio a projetos imobiliários, comercialização de produtos do ramo imobiliário, projetos e montagem de investimentos imobiliários, bem como a gestão de imóveis próprios e alheios; arrendamento, gestão de condomínios, exploração de empreendimentos imobiliários e turísticos.

O OIC iniciou a sua atividade em 6 de novembro de 2019, sob a denominação de Mexto Property Investment I – SICAFI, S.A.

O capital social do OIC é de 50.000,00 euros, representado por 50.000 ações sem valor nominal.

O capital do OIC é de 999.998,10 euros, representado por 107.896 ações, podendo ser objeto de posteriores aumentos ou reduções mediante deliberação favorável dos acionistas.

O capital próprio do OIC é de 1.886.380,33 euros.

A SICAFI tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento. Os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da União Europeia ou da OCDE.

A SICAFI visa promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a área metropolitana de Lisboa, projetos imobiliários de reabilitação e construção em terrenos de sua propriedade, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.

A SICAFI, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não se limitando: No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, a habitação, escritórios, comércio e/ou turismo; Em imóveis para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado; Em participações em sociedades imobiliárias; Em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário.

Acessoriamente, a SICAFI pode ainda investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário, regulados pelo Regulamento (EU) 2017/1131 do Parlamento europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017 relativo aos fundos do mercado monetário e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado- Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

A SICAFI é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações. A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações da SICAFI, desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral de Acionistas.

Em 31 de dezembro de 2020, o OIC apresentava um valor global líquido de 1.886.380,33 euros. A tipologia dos imóveis da carteira, é maioritariamente constituída por habitação.

A 31 de dezembro de 2020 o OIC tinha em circulação 107.896 ações cujo valor unitário era de 17,4833 euros.

## Situação económica e financeira

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos do OIC ascendiam a 24.610.197,17 euros e o valor líquido global era de 1.886.380,33 euros. O resultado foi positivo em 449.968,98 euros.

A Demonstração do Património do OIC é a que se segue no quadro abaixo:

	2020	2019	31/12/2020 valores em euros Variação
Valores mobiliários	0,00	0,00	0,00
Saldos bancários	120.361,29	176.801,92	-56.440,63
Ativos Imobiliários	24.483.401,56	10.728.000,09	13.755.401,47
Outros ativos	6.434,32	12.662,57	-6.228,25
<b>Total dos ativos</b>	<b>24.610.197,17</b>	<b>10.917.464,58</b>	<b>13.692.732,59</b>
Passivo	22.723.816,84	10.431.051,33	12.292.765,51
<b>Valor líquido de inventário</b>	<b>1.886.380,33</b>	<b>486.413,25</b>	<b>1.399.967,08</b>

Os movimentos ocorridos nos ativos do OIC foram os seguintes:

	2020	2019	31/12/2020 valores em euros Variação
Rendimento do investimento	3.524,04	3.133,93	390,11
Outros rendimentos	53.163,65	0,00	53.163,65
Custos de gestão	-188.200,00	-27.811,00	-160.389,00
Custos de depósito	-17.282,74	-1.427,70	-15.855,04
Outros encargos, taxas e impostos	-361.088,58	-192.678,38	-168.410,20
Mais valias ou menos valias de investimentos	1.793.421,28	1.193.433,19	599.988,09
Outras alterações que afetem ativos e passivos	-833.568,67	-528.349,09	-305.219,58
Custos de negociação	0,00	0,00	0,00
<b>Aumento ou diminuição da conta de capital</b>	<b>449.968,98</b>	<b>446.300,95</b>	<b>3.668,03</b>
<b>Lucros distribuídos e reinvestidos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>449.968,98</b>	<b>446.300,95</b>	<b>3.668,03</b>

Em 31 de dezembro de 2020, o valor da Unidade de Participação do OIC foi de 17,4833.

## Atividade desenvolvida pela Insula Capital – SICAFI Obvi

### Caracterização

A constituição do OIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 24 de julho de 2020, tendo a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 5 anos mediante deliberação favorável dos acionistas e nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

Trata-se de uma sociedade especial de investimento imobiliário de capital fixo, de subscrição particular, heterogerida.

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a então denominada "Obvi,



S.A.”, que tinha como objeto social principal a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para o mesmo fim, recuperação, remodelação e manutenção de imóveis, arrendamento, promoção e gestão imobiliária, consultoria com os negócios imobiliários, projetos e avaliação imobiliária e construção civil.

O OIC iniciou a sua atividade em 24 de agosto de 2020, sob a denominação de “Obvi – SICAFI, S.A.”

O capital social do OIC é de 200.000,00 euros, representado por 40.000 ações sem valor nominal, podendo ser objeto de posteriores aumentos ou reduções mediante deliberação favorável dos acionistas.

O capital próprio do OIC é de 2.964.571,61 euros.

A SICAFI tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento da habitação, do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento. Os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da União Europeia ou da OCDE.

A SICAFI visa promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a área metropolitana de Lisboa, projetos imobiliários de reabilitação e construção em terrenos de sua propriedade, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.

A SICAFI, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não se limitando: No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, a habitação, escritórios, comércio e/ou turismo; Em imóveis para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado; Em participações em sociedades imobiliárias; Em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário.

Acessoriamente, a SICAFI pode ainda investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário, regulados pelo Regulamento (EU) 2017/1131 do Parlamento europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017 relativo aos fundos do mercado monetário e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado- Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

A SICAFI é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações. A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações da SICAFI, desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral de Acionistas.

Em 31 de dezembro de 2020, o OIC apresentava um valor global líquido de 2.964.571,61 euros. A repartição, por tipologia dos imóveis da carteira, era de residencial habitacional.

Durante o ano de 2020, a SICAFI prosseguiu a estratégia de desenvolvimento imobiliário com a aquisição da sociedade Urbivista em 11 de novembro de 2020 que detém, o imóvel Wave Campus localizado em Almada. Trata-se de um projeto de promoção imobiliária, uma residência universitária com 330 unidades de alojamento. Este projeto está inserido no projeto Almada Innovation District que conta com a colaboração da universidade Católica.

No mesmo período, foi intensificada a comercialização do imóvel Cruz da Pedra, iniciada em 2020, com resultados bastante satisfatórios com 12 das 13 frações residenciais com contrato promessa de compra e venda e escritura celebrados.

A 31 de dezembro de 2020 o OIC tinha em circulação 40.000 ações cujo valor unitário era de 74,1143 euros.

### Situação económica e financeira

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos do OIC ascendiam a 6.732.104,44 euros e o valor líquido global era de 2.964.571,61 euros. O resultado foi positivo em 2.869.815,76 euros.

A Demonstração do Património do OIC é a que se segue no quadro abaixo:

	<b>31/12/2020</b>
	valores em euros
	<b>2020</b>
Valores mobiliários	1.200.000,00
Saldos bancários	1.351.496,85
Ativos Imobiliários	4.072.095,00
Outros ativos	108.512,59
<b>Total dos ativos</b>	<b>6.732.104,44</b>
Passivo	3.767.532,83
<b>Valor líquido de inventário</b>	<b>2.964.571,61</b>

Os movimentos ocorridos nos ativos do OIC foram os seguintes:

**31/12/2020**

valores em euros

<b>2020</b>	
Rendimento do investimento	0,00
Outros rendimentos	5.029,17
Custos de gestão	-31.000,00
Custos de depósito	-2.214,47
Outros encargos, taxas e impostos	-167.557,30
Mais valias ou menos valias de investimentos	3.290.337,94
Outras alterações que afetem ativos e passivos	-224.779,58
Custos de negociação	0,00
<b>Aumento ou diminuição da conta de capital</b>	<b>2.869.815,76</b>
<b>Lucros distribuídos e reinvestidos</b>	<b>0,00</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>2.869.815,76</b>

Em 31 de dezembro de 2020, o valor da Unidade de Participação do OIC foi de 74,1143 euros.

### **Atividade desenvolvida pela Insula Capital – Krep Portugal SICAFI SA**

#### **Caracterização**

A SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários em 10 de dezembro de 2020, tendo a duração inicial de 10 anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 5 anos. Trata-se de uma sociedade especial de investimento imobiliário de capital fixo, de subscrição particular, heterogerida.

A transformação em organismo de investimento coletivo (OIC) sob a forma societária ao abrigo do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, a então denominada "CATUMBEL – Investimentos Imobiliários e Turísticos, S.A.", que tinha como objeto social principal a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, recuperação, remodelação e manutenção de imóveis, arrendamento, promoção e gestão imobiliária, consultoria com os negócios imobiliários, projetos e avaliação imobiliária e construção civil, tendo sido adaptada ao referido regime aplicável aos OICs sob a forma societária.

O processo de transformação da anterior sociedade imobiliária ocorreu em 23 de dezembro de 2020, tendo alterado a denominação para KREP PORTUGAL – SICAFI, S.A.

À data da transformação na SICAFI, o capital social era de 1.000.000,00 euros, representado por 1 000 000 ações. O valor de cada ação da SICAFI, para efeitos de transformação, foi de 1,00 euros.

O capital próprio da SICAFI é de 23.789.164,91 euros em 31 de dezembro de 2020.

A SICAFI tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, o segmento do comércio e escritórios, e bem assim tendo como atividades principais de atuação a compra e venda de imóveis, a reabilitação e o arrendamento.

Os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da União Europeia ou da OCDE, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para a SICAFI no RGOIC e em regulamentos da CMVM.

A SICAFI visa promover e desenvolver, em Portugal, projetos imobiliários de reabilitação e construção em terrenos de sua propriedade, para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.

A SICAFI, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não se limitando: i. No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação destinados, designadamente, escritórios, comércio e/ou turismo; ii. Em imóveis para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado; iii. Em participações em sociedades imobiliárias; iv. Em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário.

Acessoriamente, a SICAFI pode ainda investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário, regulados pelo Regulamento (EU) 2017/1131 do Parlamento europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017 relativo aos fundos do mercado monetário e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado- Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

A SICAFI é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações.

A Sociedade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos acionistas o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações da SICAFI, desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral de Acionistas.

## **Situação económica e financeira**

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos da SICAFI ascendiam a 46.706.798,75 euros e o valor líquido global era de 23.789.164,91 euros. O resultado foi negativo em 1.931.039,23 euros.

A 31 de dezembro de 2020 a SICAFI tinha em circulação 1 000 000 ações cujo valor unitário era de 23,7892 euros.

## **Atividade desenvolvida pela Insula Capital – Lagoas Park SICAFI SA**

### **Caracterização**

A SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários em 29 de dezembro de 2020, tendo a duração inicial de 20 anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 20 anos. Trata-se de uma sociedade especial de investimento imobiliário de capital fixo, de subscrição particular, heterogerida.

A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada "LAGOAS PARK, S.A.", que tinha como objeto social a promoção e realização de investimentos e de empreendimentos imobiliários, gestão de imóveis próprios, prestação de serviços nessas áreas de atividade, compra, comercialização e revenda de prédios adquiridos para esse fim, tendo sido adaptado ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária.

O OIC iniciou a sua atividade em 31 de dezembro de 2020, sob a denominação de Lagoas Park – SICAFI, S.A.

À data da constituição da SICAFI, o capital social do OIC era de 127.600.000,00 euros, que se mantém, representado por 110 000 000 ações. O valor de cada ação da SICAFI, para efeitos de constituição da SICAFI, foi de 1,16 euros.

O capital próprio do OIC é de 224.478.291,46 euros.

A SICAFI tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos Acionistas no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área, em particular da atividade imobiliária.

A SICAFI irá manter a exploração do ativo de rendimento que constitui o acervo patrimonial da sociedade. A running yield apurada, tendo por base a estimativa anual de avaliação do ativo, é demonstrativa da resiliência do ativo, que se apresenta como um

moderno, eficiente e atrativo parque empresarial localizado no corredor tecnológico de Oeiras. Paralelamente, a sociedade encontra-se atenta à evolução do mercado imobiliário para a análise de eventuais oportunidades de investimento.

A SICAFI, no âmbito da sua atividade, pode investir, designadamente, mas não se limitando: No desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação; em imóveis para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado, incluindo a aquisição de imóveis que se encontrem arrendados com o objetivo de receber os rendimentos gerados; Em participações em sociedades imobiliárias; Em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário.

Acessoriamente, a SICAFI pode ainda investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário, regulados pelo Regulamento (EU) 2017/1131 do Parlamento europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017 relativo aos fundos do mercado monetário e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com uma maturidade residual de menos de 12 meses.

A SICAFI privilegiará a compra e venda, a construção, reabilitação e o arrendamento de imóveis destinados a comércio e serviços. Os investimentos realizados não ficarão limitados a Portugal, nem condicionados a limites de concentração geográfica, podendo estender-se a outros membros da Zona Euro ou OCDE.

A SICAFI é um OIC de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações. A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações da SICAFI, desde que tal seja aprovado em Assembleia Geral de Acionistas.

### **Situação económica e financeira**

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos do OIC ascendiam a 459.651.238 euros e o valor líquido global era de 224.478.291,46 euros. O resultado foi positivo em 16.876.491,94 euros.

A 31 de dezembro de 2020 o OIC tinha em circulação 110 000 000 ações cujo valor unitário era de 2,0407 euros.

### **Perspetivas 2021<sup>5</sup>**

O ano de 2021 vai continuar envolto em muita incerteza, apesar do programa de vacinação já em curso. O controlo da pandemia poderá não ser tão rápido como seria expectável,

---

<sup>5</sup> Fonte: (CBRE)

pelo que será difícil efetuar previsões, o que levará a que as decisões estratégicas sejam adiadas, pelo menos, durante o primeiro semestre de 2021.

A escassez de oferta, a política ativa de crédito bancário e maior relevância da habitação num contexto de teletrabalho, deverão assegurar uma certa estabilidade no mercado residencial ao longo de 2021, embora com uma ligeira queda nos preços. Os segmentos residenciais mais dependentes do mercado estrangeiro deverão continuar a ser penalizados.

A morosidade dos processos de licenciamento será o principal desafio do mercado, pois se se mantiver, fará de Portugal um país oneroso. É desejável que os processos de licenciamento em todas as Câmaras municipais do país, se tornem menos complexos, mais céleres e mais transparentes.

As consecutivas alterações legislativas e fiscais têm criado uma enorme incerteza no mercado imobiliário e penalizado fortemente o investimento. No final de 2020, o Governo aprovou a revisão do programa dos Vistos Gold, no sentido de excluir as zonas litorais, ou seja, as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, entre outras. O novo programa revisto entrará em vigor no dia 1 de julho de 2021, sendo espetável um período transitório até 2022.

Para permitir as compras à distância e manutenção do nível de investimento estrangeiro será necessário que o Governo torne possível a realização online de contratos de promessa e escrituras.

### **Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício**

Após o termo do exercício, a CMVM autorizou o alargamento do âmbito de atividade da Insula Capital, passando esta a poder gerir Fundos de Capital de Risco, para além de Organismos de Investimento Imobiliário. A CMVM autorizou o registo de três Fundos de Capital de Risco, tendo um deles iniciado atividade em 6 de maio de 2021.

Em 31 de maio de 2021 foi comunicada a cessação de funções de um administrador executivo, bem como foi obtida autorização da CMVM para a nomeação de novo administrador para o pelouro da gestão de capital de risco.

## Agradecimentos

O Conselho de Administração termina este relatório deixando expresso o seu agradecimento a todos os que com ele colaboraram nomeadamente aos colaboradores da Insula Capital pelo empenho e trabalho desenvolvidos.

É grato registar a confiança que todos os investidores e as entidades financeiras têm demonstrado na Insula Capital. Tal facto é razão para expressar a todos o seu reconhecimento.

Ao Conselho Fiscal, pela competência demonstrada no desempenho da função, é também expresso o reconhecimento do Conselho de Administração.

Lisboa, 16 de junho de 2021

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



### **Proposta de Aplicação de Resultados**

No exercício de 2020, a Sociedade, teve um resultado líquido negativo de 335.285,55 euros.

Em novembro de 2020 os Acionistas da Sociedade efetuaram uma cobertura de prejuízos antecipada do ano de 2020 no montante de 150.000,00 euros.

O Conselho de Administração propõe aos senhores Acionistas que o resultado do exercício seja transferido para a rubrica "resultados transitados".

**2020**  
**RELATÓRIO**  
**& CONTAS**

**ÍNDICE**

1 RELATÓRIO DE GESTÃO

2 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

3 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4 RELATÓRIO DE AUDITORIA E RELATÓRIO E  
PARECER DO CONSELHO FISCAL

## 2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 2.1 Demonstração da Posição Financeira

ATIVO					
Designação	Notas	Valor antes das provisões, imparidade e amortizações	2020		2019
			Provisões, imparidade e amortizações	Líquido	Líquido
<b>Ativo</b>					
Disponibilidades em outras instituições de crédito	7	242.246,60	0,00	242.246,60	149.888,05
Activos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados	8	1.116,65	0,00	1.116,65	504,26
Outros ativos tangíveis	9	69.886,47	38.100,26	31.786,21	32.463,55
Ativos intangíveis	10	67.904,62	60.919,20	6.985,42	9.687,58
Activos por impostos diferidos	12	128.058,58	0,00	128.058,58	69.428,15
Outros ativos	11	567.479,70	0,00	567.479,70	622.149,39
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.076.692,62</b>	<b>99.019,46</b>	<b>977.673,16</b>	<b>884.120,98</b>

CAPITAL E PASSIVO				
Designação		2020		2019
		Líquido	Líquido	Líquido
<b>Passivo</b>				
Passivos por impostos correntes	12		309,49	263,86
Outros passivos	13		577.051,14	698.074,90
<b>Total do Passivo</b>			<b>577.360,63</b>	<b>698.338,76</b>
<b>Capital Próprio</b>				
Capital	14		357.000,90	750.000,00
Outros instrumentos de capital	15		125.000,00	232.000,00
Outras reservas e resultados transitados	15		253.597,18	-476.542,65
Resultado líquido do exercício			-335.285,55	-319.675,13
<b>Total do Capital Próprio</b>			<b>400.312,53</b>	<b>185.782,22</b>
<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>			<b>977.673,16</b>	<b>884.120,98</b>

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

## 2.2 Demonstração dos Resultados por Naturezas

Descrição	Notas	EXERCÍCIO	
		2020	2019
<b>Rendimentos</b>			
Rendimentos de serviços e comissões	2	399.446,87	101.927,27
<b>Encargos</b>			
Encargos com serviços e comissões	2	503,85	467,47
<b>Resultados de serviços e comissões</b>		<b>398.943,02</b>	<b>101.459,80</b>
<b>Resultados</b>			
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados	3	2,47	21,11
Resultados de alienação de outros ativos		-112.325,52	0,00
<b>Outros</b>			
Outros resultados de exploração	4	20.381,73	82.789,92
<b>Produto Bancário</b>		<b>307.001,70</b>	<b>184.270,83</b>
<b>Custos</b>			
Custos com pessoal	5	402.190,50	322.153,42
<b>Gastos</b>			
Gastos gerais administrativos	6	277.307,74	176.774,32
<b>Depreciações</b>			
Depreciações e amortizações do exercício	9 e 10	21.109,95	15.958,85
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>-393.606,49</b>	<b>-330.615,76</b>
<b>Impostos</b>			
Correntes	12	309,49	263,86
Diferidos	12	-58.630,43	-11.204,49
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>-335.285,55</b>	<b>-319.675,13</b>
<b>Resultado por Ação</b>			
Resultado por ação básico		-1,06	-2,13
Resultado por ação diluído		-1,06	-2,13

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

## 2.3 Demonstração dos Fluxos de Caixa

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Fluxos de Caixa das Actividades Operacionais</b>	<b>-361.390,76</b>	<b>52.092,99</b>
Recebimento de Clientes	138.669,42	60.609,27
Pagamentos a fornecedores	-313.715,27	-120.329,39
Recebimento de Comissão de Gestão	258.388,94	60.822,78
Pagamento de remunerações	-181.785,55	-145.077,78
Outros recebimentos/pagamentos	-262.948,30	196.068,11
<b>Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento</b>	<b>-15.565,65</b>	<b>-39.464,90</b>
Pagamentos respeitantes a:		
Activos Fixos tangíveis	-15.565,65	-33.354,26
Activos Fixos intangíveis	0,00	-6.110,64
<b>Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento</b>	<b>469.314,96</b>	<b>107.000,00</b>
Recebimentos provenientes de:		
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	469.314,96	107.000,00
<b>Variação de caixa e seus equivalentes</b>	<b>92.358,55</b>	<b>119.628,09</b>
<b>Caixa e equivalentes no início do período</b>	<b>149.888,05</b>	<b>30.259,96</b>
<b>Caixa e equivalentes no fim do período</b>	<b>242.246,60</b>	<b>149.888,05</b>

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

## 2.4 Demonstração das alterações no Capital Próprio

Origens das alterações no capital próprio	Notas	Capital	Instrumentos de capital próprio emitidos, exceto capital	Outro capital próprio		Resultado líquido do exercício	Total
				Reservas	Resultados retidos		
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>750.000,00</b>	<b>125.000,00</b>	<b>104.683,77</b>	<b>-477.346,18</b>	<b>-103.880,24</b>	<b>398.457,35</b>
Aplicação de resultados	14 e 15	0,00	0,00	0,00	-103.880,24	103.880,24	0,00
Prestações suplementares	14 e 15	0,00	107.000,00	0,00	0,00	0,00	107.000,00
Resultado do exercício	14 e 15	0,00	0,00	0,00	0,00	-319.675,13	-319.675,13
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>750.000,00</b>	<b>232.000,00</b>	<b>104.683,77</b>	<b>-581.226,42</b>	<b>-319.675,13</b>	<b>185.782,22</b>
Aplicação de resultados	14 e 15	0,00	0,00	0,00	-319.675,13	319.675,13	0,00
Cobertura de prejuízos	14 e 15	0,00	0,00	0,00	469.314,96	0,00	469.314,96
Redução de capital	14 e 15	-580.500,00	0,00	0,00	580.500,00	0,00	0,00
Aumento de capital	14 e 15	187.500,90	0,00	0,00	0,00	0,00	187.500,90
Prestações suplementares	14 e 15	0,00	-107.000,00	0,00	0,00	0,00	-107.000,00
Resultado do exercício	14 e 15	0,00	0,00	0,00	0,00	-335.285,55	-335.285,55
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>357.000,90</b>	<b>125.000,00</b>	<b>104.683,77</b>	<b>148.913,41</b>	<b>-335.285,55</b>	<b>400.312,53</b>

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

**2020**  
RELATÓRIO  
& CONTAS

**ÍNDICE**

1 RELATÓRIO DE GESTÃO

2 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

3 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4 RELATÓRIO DE AUDITORIA E RELATÓRIO E  
PARECER DO CONSELHO FISCAL

## 3. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### Introdução

A Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Sociedade"), é uma sociedade anónima com sede em Lisboa, foi constituída por escritura pública outorgada, em 30 de julho de 1987 e tem como atividade exclusiva a administração, gestão e representação de um ou mais fundos de investimento imobiliário.

A Sociedade atualmente gere os seguintes OIC:

- Foz do Tejo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado. Foi autorizado pela CMVM em 21 de dezembro de 2006, tendo iniciado a respetiva atividade em 20 de junho de 2007. Por deliberação da CMVM em 19 de fevereiro de 2019, foi autorizada a gestão do OIC pela Sociedade. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 57 milhões de euros.

- Mexto Property Investment I – SICAFI SA. Foi autorizado pela CMVM a sua constituição e gestão pela Sociedade, em 3 de outubro de 2019, tendo iniciado a respetiva atividade em 6 de novembro de 2019. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 25 milhões de euros.

- Obvi – SICAFI SA. Foi autorizado pela CMVM a sua constituição e gestão pela Sociedade, em 23 de julho de 2020, tendo iniciado a respetiva atividade em 23 de agosto de 2020. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 7 milhões de euros.

- Krep Portugal – SICAFI SA. Foi autorizado pela CMVM a sua constituição e gestão pela Sociedade, em 10 de dezembro de 2020, tendo iniciado a respetiva atividade em 23 de dezembro de 2020. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 47 milhões de euros.

- Lagoas Park – SICAFI SA. Foi autorizado pela CMVM a sua constituição e gestão pela Sociedade, em 29 de dezembro, tendo iniciado a respetiva atividade em 31 de dezembro de 2020. O ativo total era, em dezembro de 2020, de cerca de 460 milhões de euros.

### Bases de Apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) Nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho), nos termos do Aviso nº 5/2015, de 7 de dezembro do Banco de Portugal, no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro, e pelo artigo 5.º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.



## **Nota 1 – Políticas contabilísticas**

As Normas de Contabilidade Ajustadas refletem os princípios de reconhecimento contabilístico e de avaliação das IAS/IFRS, com exceção de algumas matérias, as quais o Banco de Portugal continua a regulamentar os procedimentos de contabilização e avaliação. São elas:

- Valorimetria dos créditos a clientes e valores a receber de outros devedores (crédito e contas a receber);
- Valorização (e cálculo da imparidade) dos restantes ativos financeiros;
- Valorização dos ativos tangíveis.

Para estas matérias não são aplicáveis as normas internacionais de contabilidade.

Os custos e proveitos são reconhecidos de acordo com o princípio de especialização do exercício, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, com exceção dos ativos e passivos registados ao justo valor.

### **1.1. Ativos fixos tangíveis e intangíveis**

Os ativos tangíveis da Sociedade correspondem essencialmente a um computador e outro equipamento administrativo e encontram-se valorizados ao custo, deduzido das respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade. Todas as despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios. As amortizações dos outros ativos tangíveis são calculadas segundo o método das quotas constantes, a taxas de amortização que refletem a vida útil esperada dos bens, que se situa nos 3 anos.

Os custos incorridos com a aquisição de software são capitalizados, assim como as despesas adicionais necessárias à sua implementação. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada destes ativos a qual se situa normalmente entre 3 a 6 anos.

### **1.2. Benefícios de empregados**

Os benefícios de empregados de curto prazo são benefícios (que não sejam benefícios de cessação do contrato de trabalho ou benefícios de compensação em instrumentos de capital próprio), que se realizem num prazo de 12 meses após o termo do período em que os serviços do empregado são prestados.

O montante não descontado dos benefícios de curto prazo dos empregados que se esperam pagar é reconhecido como um gasto. São constituídos acréscimos de custos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio de férias vencidos, a pagar no exercício seguinte. Os correspondentes montantes são registados no passivo, na rubrica "Outros passivos" (Nota 13).

### **1.3. Reconhecimento de rendimento de comissões**

#### **Comissão de gestão**

A Sociedade cobra aos OIC por ela geridos uma comissão de gestão, conforme definido nos respetivos Regulamentos de Gestão. Esta comissão é reconhecida nos resultados numa base mensal, e registadas na Demonstração dos Resultados na rubrica de Rendimentos de serviços e comissões no período a que dizem respeito.

### **1.4. Imposto sobre Rendimento**

Os impostos sobre o rendimento compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre o rendimento são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos que não afetam quer o lucro contabilístico, quer o fiscal. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja expectável que existam lucros tributáveis no futuro capazes de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

### **1.5. Caixa e equivalentes de caixa**

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa os montantes incluídos na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários, depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria, vencíveis a menos de três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis sem risco significativo de alteração de valor.

## 1.6. Estimativas contabilísticas críticas e aspetos julgamentais mais relevantes na aplicação das políticas contabilísticas

Os impostos sobre os lucros são determinados pela Sociedade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor. Os ativos por impostos diferidos só são reconhecidos até ao montante em que se afigure provável a sua recuperabilidade, o qual é determinado com base no julgamento da Administração acerca da evolução futura do negócio e da possibilidade de utilização de medidas de planeamento fiscal disponíveis e identificadas.

### Nota 2 – Resultados de serviços e comissões

Pelo exercício da atividade de gestão e representação dos OIC, a Sociedade cobra uma Comissão de Gestão, correspondendo à maioria dos proveitos realizados da Sociedade.

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Rendimentos de serviços e comissões</b>		
Capital Real I - FEIIF	28.865,60	19.738,78
Foz do Tejo - FIIF	81.058,77	54.275,99
Mexto Property Investment I - SICAFI SA	188.200,00	27.912,50
Obvi - SICAFI SA	31.000,00	0,00
KREP Portugal - SICAFI SA	36.000,00	0,00
Lagoas Park - SICAFI SA	34.322,50	0,00
<b>Sub Total</b>	<b>399.446,87</b>	<b>101.927,27</b>
<b>Encargos com serviços e comissões</b>		
Serviços Bancários Prestados por Terceiros	-471,02	-467,47
Outras comissões pagas	-32,83	0,00
<b>Sub Total</b>	<b>-503,85</b>	<b>-467,47</b>
<b>TOTAL</b>	<b>398.943,02</b>	<b>101.459,80</b>

O aumento da rubrica "Rendimentos de serviços e comissões" deve-se ao incremento da carteira de clientes com três novos investidores, a Rio Capital, a Keystone Real Estate Placement e a Henderson Park.

### Nota 3 – Resultados de ativos ao justo valor

As entregas mensais para o Fundo de Compensação do Trabalho traduzem-se na aquisição de unidades de participação. Com base na divulgação do valor das unidades de participação a Sociedade refletiu o justo valor das mesmas, pelo que no exercício de 2020 contabilizou-se um proveito no montante de 2,471 euros.

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Ganhos em Operações Financeiras</b>		
Títulos emitidos por Residentes (Fundo de Compensação)	2,47	21,11
<b>Sub Total</b>	<b>2,47</b>	<b>21,11</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,47</b>	<b>21,11</b>

#### Nota 4 – Outros resultados de exploração

A rubrica “Outros resultados de exploração” a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Outros Rendimentos e Receitas Operacionais</b>		
Rendimentos de prestação de serviços diversos		
Serviços de Gestão de Ativos	0,00	24.600,00
Serviços Jurídicos	0,00	25.000,00
Consultoria	21.100,00	33.875,00
Outros	3.090,12	59,63
<b>Sub Total</b>	<b>24.190,12</b>	<b>83.534,63</b>
<b>Outros Encargos e Gastos Operacionais</b>		
Quotizações e donativos	-1.406,98	-250,00
Outros	-2.090,91	-494,71
<b>Outros Impostos</b>		
Imposto de Selo	-310,50	0,00
<b>Sub Total</b>	<b>-3.808,39</b>	<b>-744,71</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20.381,73</b>	<b>82.789,92</b>

A diminuição verificada na rubrica de “Rendimentos de prestações de serviços diversos” deve-se ao facto de a Sociedade ter deixado de poder prestar serviços de consultoria.

#### Nota 5 – Custos com pessoal

Esta rubrica, nos exercícios findos a 31 de dezembro de 2020 e 2019, é analisada como segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Gastos com pessoal</b>		
Remuneração dos órgãos de gestão e fiscalização	184.140,00	146.570,32
Remuneração dos empregados	61.704,36	44.758,60
Encargos sociais obrigatórios	74.990,49	59.987,98
Outros custos com pessoal	81.355,65	70.836,52
<b>TOTAL</b>	<b>402.190,50</b>	<b>322.153,42</b>

A rubrica "Outros custos com o pessoal" inclui os encargos incorridos com férias, subsídio de férias, subsídio de Natal, seguros de acidentes de trabalho e seguro de saúde e medicina no trabalho.

O número médio de trabalhadores da sociedade foi de 2.

### Nota 6 – Gastos gerais administrativos

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Gastos gerais administrativos</b>		
Avenças e honorários		
Project Manager	149.855,02	79.027,48
Assistência Técnica TIC	1.678,32	1.931,19
Consultores e auditores exter		
Consultores	41.015,06	26.715,74
Auditores Externos	3.648,72	3.276,15
Rendas e alugueres	44.596,37	29.427,82
Informática	13.459,89	10.236,35
Seguros	8.452,73	0,00
Outros serviços de terceiros	5.303,07	79,16
Deslocações, estadas e representação	3.094,91	3.104,64
Comunicações	2.221,97	1.708,05
Limpeza	1.252,56	342,95
Formação de pessoal	1.020,00	8.278,40
Informações	599,08	559,86
Material de consumo corrente	527,67	2.752,60
Judiciais contencioso e notariado	490,84	1.761,38
Material de higiene e limpeza	60,84	0,00
Outros fornec.de terceiros	30,69	962,22
Publicidade e edição de publicações	0,00	6.403,38
Material Informático	0,00	206,95
<b>TOTAL</b>	<b>277.307,74</b>	<b>176.774,32</b>

Os custos operacionais em 2020 aumentaram face a 2019, nomeadamente nas rubricas de "Project Manager" e "Consultores", decorrente do incremento da carteira de clientes da Insula Capital.

A Insula Capital disponibilizou no exercício de 2020, cerca de 96 horas de formação, principalmente em matéria de prevenção de branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo (14 horas) e Direito Fiscal (82 horas).

Em 2020, os honorários do Revisor Oficial de Contas ascenderam a 3.000,00 euros.

### Nota 7 – Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como se segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Disponibilidades em outras instituições de crédito</b>		
Depósitos à ordem	242.246,60	149.888,05
<b>Sub Total</b>	<b>242.246,60</b>	<b>149.888,05</b>
<b>TOTAL</b>	<b>242.246,60</b>	<b>149.888,05</b>

O saldo das contas bancárias da Sociedade era em 31 de dezembro de 2020 de 242.246,60 euros (2019: 149.888,05 euros), pelo que está assim respeitado o investimento dos fundos próprios mínimos e suplementares em ativos líquidos, conforme o n.º 8 do artigo 71.º do RGOIC.

### Nota 8 – Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como se segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Outros ativos financeiros ao justo valor através de resultados</b>		
Títulos emitidos por Residentes (Fundo de Compensação)	1.116,65	504,26
<b>TOTAL</b>	<b>1.116,65</b>	<b>504,26</b>

A posição das entregas mensais para o Fundo de Compensação do Trabalho em 31 de dezembro de 2020 era de 1.116,65 euros (2019:504,26 euros).

### Nota 9 – Outros ativos tangíveis

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Outros ativos tangíveis</b>		
Imóveis	38.053,38	38.053,38
Equipamento informático	31.833,09	14.102,64
<b>Sub Total</b>	<b>69.886,47</b>	<b>52.156,02</b>
<b>Amortizações acumuladas de outros ativos tangíveis</b>		
Imóveis	-21.802,17	-9.119,01
Equipamento informático	-16.298,09	-10.573,46
<b>Sub Total</b>	<b>-38.100,26</b>	<b>-19.692,47</b>
<b>TOTAL</b>	<b>31.786,21</b>	<b>32.463,55</b>

O incremento dos "Ativos Tangíveis" da Sociedade deve-se ao investimento num novo servidor e na aquisição de computadores.

#### Nota 10 – Outros ativos intangíveis

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Ativos intangíveis</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados	62.566,42	62.566,42
Propriedade industrial	5.338,20	5.338,20
<b>Sub Total</b>	<b>67.904,62</b>	<b>67.904,62</b>
<b>Amortizações acumuladas de outros ativos tangíveis</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados	-60.452,16	-58.016,88
Propriedade industrial	-467,04	-200,16
<b>Sub Total</b>	<b>-60.919,20</b>	<b>-58.217,04</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.985,42</b>	<b>9.687,58</b>

#### Nota 11 – Outros ativos

Esta rubrica "Outros ativos" no final de 2020 e 2019 é analisada como se segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Outros ativos</b>		
Devedores e outras aplicações		
Sector público administrativo	3.651,70	3.651,70
Devedores diversos	433.812,46	574.710,25
<b>Sub Total</b>	<b>437.464,16</b>	<b>578.361,95</b>
Rendimentos a receber		
Comissão de gestão	112.203,69	38.040,40
<b>Sub Total</b>	<b>112.203,69</b>	<b>38.040,40</b>
Despesas com encargo diferido		
Seguros	12.519,38	785,69
Outras	4.329,96	4.961,35
<b>Sub Total</b>	<b>16.849,34</b>	<b>5.747,04</b>
Outras operações a regularizar		
Contencioso e Notariado	962,51	0,00
<b>Sub Total</b>	<b>962,51</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>567.479,70</b>	<b>622.149,39</b>

O aumento da rubrica "Rendimentos a receber" deve-se maioritariamente ao incremento da carteira de clientes com três novos investidores, a Rio Capital, a Keystone Real Estate Placement e a Henderson Park.

## Nota 12 – Impostos

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam (dez anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham concedidos benefícios fiscais, ou esteja em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são prolongados ou suspensos.

As declarações fiscais da Sociedade relativas aos exercícios de 2016 a 2020 encontram-se ainda sujeitas de revisão pelas autoridades fiscais. A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não deverão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020.

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação sobre o rendimento em sede do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC), à taxa normal de 21%, em 2020 está sujeita ainda a 1,5% do valor do lucro tributável pela aplicação da Derrama (imposto municipal).



Nos termos do artigo 81º do Código do IRC, algumas das operações da Sociedade encontram-se sujeitas adicionalmente a tributação autónoma.

A reconciliação entre o gasto de imposto sobre o rendimento e o produto do resultado contabilístico multiplicado pela taxa de imposto aplicável é a que se apresenta no quadro seguinte:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
Resultados antes de impostos	-393.606,49	-330.615,76
Efeito fiscal de custos não dedutíveis	114.416,43	86,25
Efeito fiscal de ganhos não tributáveis	-2,47	-80,73
<b>Prejuízo para efeitos fiscais</b>	<b>-279.192,53</b>	<b>-330.610,24</b>
Ativo por imposto diferido (prejuízos fiscais) à taxa de 21%	58.630,43	69.428,15
Tributação autónoma	309,49	263,86
<b>Imposto corrente</b>	<b>309,49</b>	<b>263,86</b>
Ativo por imposto diferido (prejuízos fiscais) ano	58.630,43	69.428,15
Ativo por imposto diferido (prejuízos fiscais) já reconhecido	0,00	58.223,66
<b>Imposto diferido</b>	<b>58.630,43</b>	<b>11.204,49</b>
Ativo por imposto diferido (prejuízos fiscais) anos anteriores	69.428,15	58.223,66
<b>TOTAL</b>	<b>128.058,58</b>	<b>69.428,15</b>

Em 31 de dezembro de 2020 a Sociedade tem as situações contributiva e tributária regularizadas perante a Segurança Social e Autoridade Tributária.

### Nota 13 – Outros passivos

A rubrica “Outros passivos” a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é analisada como se segue:

Descrição	EXERCÍCIO	
	2020	2019
<b>Outros passivos</b>		
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	19.824,04	31.026,28
Juros, dividendos e outras remunerações de capital a pagar	47,14	47,14
Credores diversos		
Credores por fornecimento de bens	33.457,90	49.313,34
Outros credores	493.113,05	590.045,70
<b>Sub Total</b>	<b>546.442,13</b>	<b>670.432,46</b>
Encargos a pagar		
Por gastos com pessoal	11.099,81	9.900,00
Por gastos gerais e administrativos	19.173,08	17.731,37
Outros encargos a pagar	336,12	11,07
<b>Sub Total</b>	<b>30.609,01</b>	<b>27.642,44</b>
<b>TOTAL</b>	<b>577.051,14</b>	<b>698.074,90</b>

Os encargos a pagar por gastos com pessoal contêm os encargos com remunerações a pagar aos empregados, nomeadamente, férias e subsídio de férias.

Na rubrica encargos a pagar por gastos gerais e administrativos estão refletidos os encargos com o *project manager*.

#### Nota 14 – Capital subscrito e realizado

O capital subscrito e totalmente realizado, estava em 31 de dezembro de 2020 representado por 315.930 ações de valor nominal de 1,13 euros cada.

Descrição	Fibeira SGPS		Florence Ricou		PNI Portugal		Outros		Total	
	Nº ações	% de Participação	Nº ações	% de Participação	Nº ações	% de Participação	Nº ações	% de Participação	Nº ações	% de Participação
<b>Participações em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>149.831</b>	<b>99,89%</b>					<b>169</b>	<b>0,11%</b>	<b>150.000</b>	<b>100,00%</b>
Venda de participação qualificada	-104.830	-69,89%	104.830	69,89%					0	0,00%
<b>Participações em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>45.001</b>	<b>30,00%</b>	<b>104.830</b>	<b>69,89%</b>			<b>169</b>	<b>0,11%</b>	<b>150.000</b>	<b>100,00%</b>
Venda de participação qualificada	-45.001	-30,00%			45.001	30,00%			0	0,00%
Aumento de capital			165.930	15,81%		-15,76%	-0,06%		165.930	0,00%
Venda de participação qualificada			-49.779	-15,75%	49.779	15,76%				
<b>Participações em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>220.981</b>	<b>69,95%</b>	<b>94.780</b>	<b>30,00%</b>	<b>169</b>	<b>0,05%</b>	<b>315.930</b>	<b>100,00%</b>

No decorrer do exercício de 2020 foram realizadas as seguintes operações:

- Redução de capital, no montante de 580.500,00 euros, seguida de aumento de capital no valor de 80.500,07 euros, integralmente subscrito por entradas em dinheiro, passando o capital social para o valor de 250.000,07 euros;

- Aumento de capital por conversão de prestações acessórias sujeitas ao regime das prestações suplementares, no montante de 107.000,83 euros, passando o capital social para o valor de 357.000,97 euros;
- Cobertura dos prejuízos de 2019 no montante de 319.675,13 euros;
- Cobertura antecipada dos prejuízos de 2020 no montante de 150.000,00 euros;

## **Nota 15– Reservas de justo valor, outras reservas e resultados transitados**

### **Reserva legal**

A reserva legal só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumuladas ou para aumentar o capital. A legislação portuguesa aplicável ao sector bancário, art.º 97º do Decreto-lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, exige que a reserva legal seja anualmente creditada com pelo menos 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital.

Nos exercícios de 2020 e 2019 não ocorreram movimentos nas rubricas de reservas.

### **Resultados transitados**

O resultado líquido negativo do ano de 2019, no montante de 319.675,13 euros, foi totalmente aplicado em resultados transitados, conforme deliberado na Assembleia Geral de 9 de abril de 2020, tendo os Acionistas efetuado a cobertura total destes prejuízos.

## **Nota 16 – Administração de fundos**

A Sociedade tem autorização para administrar em nome próprio, mas por conta de outrem os seguintes Organismos de Investimento Coletivo (“OIC”):

- Fundo de Investimento Imobiliário Foz do Tejo

O Fundo de Investimento Imobiliário Foz do Tejo iniciou a sua atividade em 20 de junho de 2007.

Por deliberação em 19 de fevereiro de 2019, o Conselho Diretivo da CMVM, autorizou a substituição da entidade gestora do fundo, passando a Sociedade a assumir essa função com efeitos a partir de 1 de abril de 2019.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os principais dados financeiros relativos ao atual OIC, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

**31/12/2020**  
valores em euros

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Total do Ativo	56.794.468,74	56.773.544,34
Total do Capital Próprio	19.624.011,96	20.185.215,13
<b>Unidades de participação em circulação</b>	<b>19.523.500,00</b>	<b>19.523.500,00</b>
<b>Valor da unidade de participação</b>	<b>1,0051</b>	<b>1,0339</b>

ii. Sociedade de Investimento Imobiliária Heterogerida Mexto Property Investment I

A SICAFI Mexto Property Investment I iniciou a sua atividade em 6 de novembro de 2019.

Por deliberação em 7 de outubro de 2019, o Conselho Diretivo da CMVM, autorizou a constituição do OIC a ser gerido pela Sociedade.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os principais dados financeiros relativos ao atual OIC, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

**31/12/2020**  
valores em euros

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Total do Ativo	24.610.197,17	10.917.464,58
Total do Capital Próprio	1.886.380,33	486.413,25
<b>Unidades de participação em circulação</b>	<b>107.896,00</b>	<b>50.000,00</b>
<b>Valor da unidade de participação</b>	<b>17,4833</b>	<b>9,7283</b>

iii. Sociedade de Investimento Imobiliária Heterogerida Obvi

A SICAFI Obvi iniciou a sua atividade em 23 de agosto de 2020.

Por deliberação em 23 de julho de 2020, o Conselho Diretivo da CMVM, autorizou a constituição do OIC a ser gerido pela Sociedade.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os principais dados financeiros relativos ao atual OIC, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

**31/12/2020**  
valores em euros

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Total do Ativo	6.732.104,44	9.691.473,78
Total do Capital Próprio	2.964.571,61	-100.244,15
<b>Unidades de participação em circulação</b>	<b>40.000,00</b>	<b>2,00</b>
<b>Valor da unidade de participação</b>	<b>74,1143</b>	<b>-50.122,0750</b>

iv. Sociedade de Investimento Imobiliária Heterogerida Krep Portugal

A SICAFI Krep Portugal iniciou a sua atividade em 23 de dezembro de 2020.

Por deliberação em 10 de dezembro de 2020, o Conselho Diretivo da CMVM, autorizou a constituição do OIC a ser gerido pela Sociedade.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os principais dados financeiros relativos ao atual OIC, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

**31/12/2020**  
valores em euros

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Total do Ativo	46.706.798,75	48.263.888,00
Total do Capital Próprio	23.789.164,91	25.710.384,00
<b>Unidades de participação em circulação</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>
<b>Valor da unidade de participação</b>	<b>23,7892</b>	<b>25,7104</b>

v. Sociedade de Investimento Imobiliária Heterogerida Lagoas Park

A SICAFI Lagoas Park iniciou a sua atividade em 31 de dezembro de 2020.

Por deliberação em 29 de dezembro de 2020, o Conselho Diretivo da CMVM, autorizou a constituição do OIC a ser gerido pela Sociedade.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os principais dados financeiros relativos ao atual OIC, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

**31/12/2020**  
valores em euros

	2020	2019
Total do Ativo	459.651.238,00	461.199.974,00
Total do Capital Próprio	224.478.291,46	195.601.800,00
<b>Unidades de participação em circulação</b>	<b>110.000.000,00</b>	<b>110.000.000,00</b>
<b>Valor da unidade de participação</b>	<b>2,0407</b>	<b>1,7782</b>

### Nota 17 – Distribuição dos proveitos por mercados geográficos

Todos os proveitos, realizados durante os exercícios de 2020 e 2019, tiveram origem no mercado nacional e resultaram de um único segmento de negócio – Gestão de Ativos, nomeadamente a gestão de OIC e a prestação de serviços de consultoria.

### Nota 18 – Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o montante dos saldos em balanço, a receber e a pagar, das transações com partes relacionadas, bem como os respetivos gastos e rendimentos reconhecidos no período em questão analisam-se como segue:

Descrição	EXERCÍCIO / 2020				EXERCÍCIO / 2019			
	Ativos	Passivos	Custos	Proveitos	Ativos	Passivos	Custos	Proveitos
Capital Real I - FEIIF	406.146,44	0,00	0,00	28.865,60	530.501,34	0,00	0,00	19.738,78
Foz do Tejo - FIIF	23.229,56	0,00	0,00	81.058,77	0,00	0,00	0,00	0,00
Florence Ricou	0,00	303.401,08	0,00	0,00	0,00	383.901,98	0,00	0,00
Fibeira SGPS	0,00	49.511,97	0,00	0,00	0,00	131.043,72	0,00	0,00
Port Noir Portugal	0,00	127.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>429.376,00</b>	<b>480.113,05</b>	<b>0,00</b>	<b>109.924,37</b>	<b>530.501,34</b>	<b>514.945,70</b>	<b>0,00</b>	<b>19.738,78</b>

### Nota 19 – Acontecimentos subsequentes

Após o termo do exercício, a CMVM autorizou o alargamento do âmbito de atividade da Insula Capital, passando esta a poder gerir Fundos de Capital de Risco, para além de Organismos de Investimento Imobiliário. A CMVM autorizou o registo de três Fundos de Capital de Risco, tendo um deles iniciado atividade em 6 de maio de 2021.

Em 31 de maio de 2021 foi comunicada a cessação de funções de um administrador executivo, bem como foi obtida autorização da CMVM para a nomeação de novo administrador para o pelouro da gestão de capital de risco.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

**2020**  
RELATÓRIO  
& CONTAS

**ÍNDICE**

1 RELATÓRIO DE GESTÃO

2 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

3 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4 RELATÓRIO DE AUDITORIA E RELATÓRIO E  
PARECER DO CONSELHO FISCAL



## **CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

### **RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

#### **Opinião**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Insula Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante “Insula Capital” ou “Entidade”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 977.673,16 euros e um total de capital próprio de 400.312,53 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 335.285,55 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo 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 da Insula Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### **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 da Entidade 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.

## **Outras matérias**

Conforme referido no relatório de gestão, a Entidade alterou a firma da Sociedade para Insula Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., dando cumprimento aos requisitos gerais do RGOIC.

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

## **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:

- 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;
- 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;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos 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 da Entidade 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 a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- 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 identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da coerência da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

**Salvador & Falcato, SROC, Lda.**  
*Registada na CMVM com o n.º 20171625*  
*NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314*  
*Capital Social: 15.000 euros*

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, alínea e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 30 de junho de 2021

Assinado por : **LUÍS CARLOS MANTA SALVADOR**  
Num. de Identificação: 10148190  
Data: 2021.06.30 15:15:52+01'00'



---

Luís Carlos Manta Salvador (ROC 1651) em  
representação de SALVADOR & FALCATO, SROC,  
LDA.