
RELATÓRIO DE CONTAS 2014

IMORECUPERAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DE 2014

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

ECONOMIA INTERNACIONAL

A dinâmica de crescimento económico no ano de 2014 ficou caracterizada por uma elevada volatilidade e heterogeneidade entre regiões, mas com uma tendência mais clara de abrandamento no final do semestre, em especial na zona euro e nos mercados emergentes. Por outro lado, a economia dos Estados Unidos registou uma tendência de recuperação económica ao longo do ano em análise.

Na zona euro, o primeiro semestre iniciou-se com um maior dinamismo face ao esperado, com a generalidade dos indicadores de atividade a revelarem uma aceleração e subsequente revisão em alta das perspetivas de crescimento. Contudo, durante o segundo semestre, a situação reverteu-se e em alguns países, houve mesmo uma contração do PIB, aumentando a heterogeneidade dos ritmos de crescimento entre os membros da zona euro, em especial entre a Alemanha e demais países. Em 2014, a Zona Euro deverá ter crescido 0,8%.

Este quadro de crescimento abaixo do potencial, mas em especial de uma maior desaceleração da inflação que, em Dezembro, se situou em -0,2%, levou o Banco Central Europeu, ao longo do ano de 2014, a descer as principais taxas de juro de referência e a anunciar um conjunto alargado de medidas destinado a relançar o crédito bancário e, por esta via, apoiar o crescimento económico e a aceleração da inflação.

ECONOMIA PORTUGUESA

No final do primeiro semestre, Portugal concluiu o Programa de Ajustamento Económico e Financeiro (PAEF) acordado com as instituições internacionais em Abril de 2011.

A conjuntura económica durante o primeiro semestre caracterizou-se por um crescimento mais moderado do que o verificado no final de 2013, e que foi marcado por fatores pontuais, como seja o encerramento temporário da refinaria de Sines para manutenção, o que se materializou também na redução das exportações de produtos energéticos, e conseqüente impacto sobre o crescimento.

Ao longo do resto do ano de 2014, os indicadores de procura interna continuam a sinalizar uma recuperação moderada da atividade. O consumo privado tem vindo a expandir moderadamente, à medida que as famílias começam a repor os níveis de despesa que tinham cortado durante os anos de 2011 e 2012. A descida do desemprego, que caiu para 13,5% no final do ano contribuiu para a melhoria da confiança dos consumidores. O ano de 2014 deverá ter registado um crescimento do PIB de 0.7%.

O MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2014

No ano de 2014 o volume de investimento imobiliário em Portugal superou os €700 milhões, o que representa mais do dobro do investimento em 2013 (€322 milhões). Esta melhoria da performance deu continuidade à evolução registada no último trimestre de 2013, tendo os investidores estrangeiros tido um papel determinante – 86% do capital investido.

Para 2015 as previsões para o mercado imobiliário em Portugal, apontam para um novo crescimento do investimento imobiliário devido à sua boa relação qualidade / preço, e a crescente alocação de capitais ao mercado imobiliário por investidores nacionais e internacionais.

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

Mercado Habitacional

Em linha com a restante economia, as vendas de habitação apresentaram um crescimento relativamente a 2013. Para este crescimento contribuíram os seguintes factos: i) redução da exigência no acesso ao crédito por parte das instituições

financeiras para poderem “aliviar balanço” e ii) o efeito Golden Visa / Residente não habitual. Este segundo fator foi preponderante no crescimento de 32%, sobre um volume que já tinha crescido em 40% em 2013, nas vendas de habitação na Área Metropolitana de Lisboa.

As perspetivas do mercado residencial para 2015 são positivas uma vez que as entidades bancárias têm vindo a reduzir os spreads nos novos créditos à habitação, o que poderá aumentar uma já forte procura. Adicionalmente, fruto das alterações na lei do arrendamento, a procura de ativos residenciais por parte de investidores privados tem vindo a aumentar.

Em Dezembro de 2014, o valor médio de avaliação bancária de habitação em Portugal Continental situou-se em €1.005/m², o que correspondeu a um decréscimo de -0,9% face ao verificado no final de 2013 (€1.014/m²). Esta aparente contradição – aumento das vendas mas decréscimo do valor de avaliação – pode ser explicada pelo pouco recurso a crédito por parte da maioria dos compradores / investidores estrangeiros.

Mercado de Retalho

No segmento de retalho, após vários anos de forte deterioração devido à conjuntura económica, em 2014 o volume de negócios de ocupação reflete a recuperação do setor em Portugal (subida de 1,2% em relação a 2013).

No ano de 2014 continuou-se o caminho de remodelação / modernização do sector (em oposição ao expansionismo anterior), o que se traduziu na estagnação dos projetos que se encontravam em pipeline, com exceção do Alegro Setúbal (ABL total de 42.500m²), que foi inaugurado no ultimo trimestre com uma ocupação perto dos 100%.

Em 2014, confirmou-se a tendência iniciada há 4 anos no que respeita ao crescente interesse dos ocupadores nas lojas de rua - sendo a Avenida de Liberdade e a zona do Chiado as maiores referências em Lisboa. No entanto, ao longo de 2014, os centros comerciais prime já voltaram a ter ocupações perto dos 100% e um ligeiro aumento nas rendas praticadas.

Os valores de rendas nos centros comerciais secundários e nos retail parks continuam sob forte pressão, tendência já registada nos anos anteriores, fruto da insolvência de alguns operadores, especialmente no comércio não alimentar, que libertaram espaços assinaláveis.

Para 2015 os níveis de atividade, especialmente nos centros comerciais prime e nas lojas de rua, deverão manter-se elevados.

Mercado de Escritórios

Desde 2010 que o segmento de escritórios apresenta níveis de absorção historicamente baixos. O ano de 2014 foi o início de uma recuperação nos níveis de ocupação que se espera seja mantida nos próximos anos fruto da melhoria da performance económica do país e das empresas.

O volume de absorção em 2014 foi de mais de 126.500m², o que representou um crescimento de 63% em relação a 2013. A oferta nova em 2014 continuou em níveis muito reduzidos tendo o crescimento da absorção resultado numa descida da taxa de desocupação em cerca de 1% para os 11,1%. A consequência foi a redução dos incentivos concedidos pelos proprietários apesar da manutenção das rendas médias em níveis reduzidos.

O atual excesso de oferta têm levado os promotores a adotar uma atitude cautelosa pelo que a oferta prevista para os próximos anos, até 2015, não deverá exceder os 35.600m² estando mais de metade pré-ocupados (novas sedes da EDP e do Banco de Portugal). Assim, espera-se para 2015 uma redução da taxa de desocupação e uma ligeira recuperação dos valores das rendas.

Mercado Industrial / Logística

Tal como nos anos anteriores, em 2014, o segmento de logística apresentou uma tendência de estagnação, não se sentindo o reflexo da evolução positiva dos indicadores económicos, o que se traduziu em níveis residuais de procura.

Apesar do reduzido nível de oferta especulativa (a maioria dos imóveis apenas são desenvolvidos quando já estão prometidos arrendar), tal como já tinha sucedido nos

últimos anos, o elevado número de espaços usados disponíveis – por força do encerramento ou redução de ocupação de muitas empresas - coloca pressão para a renegociação dos arrendamentos e conseqüente descida nos valores de renda.

Para 2015, tendo em conta a expectável recuperação no consumo privado, o nível de ocupação deverá ser ligeiramente maior, embora os valores das rendas se mantenham em níveis reduzidos. As carências concedidas pelos proprietários aos arrendatários nos contratos novos devem manter-se.

O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em Portugal, os Fundos Imobiliários Abertos, durante o ano de 2014, apesar do decréscimo superior a 26% (de €644,9 para €474,8) no nível de endividamento, o valor dos ativos sob gestão desceu 9,5% para €4.503 milhões em relação ao final de 2013.

No ano de 2014, o valor líquido global dos Fundos Imobiliários geridos pela Santander Asset Management desceu 6,9% para €489,7 milhões tendo-se a quota de mercado mantido nos 4,3%.

Durante o ano de 2014, fruto da melhoria do mercado imobiliário, já houve um elevado número de alienações de ativos por parte dos Fundos Imobiliários nacionais. Os níveis de rentabilidade dos Fundos Imobiliários continuaram baixos, tendo sido em muitos casos negativos, principalmente devido às reavaliações dos ativos imobiliários que compõe as suas carteiras.

Os valores dos imóveis foram particularmente afetados pela redução das rendas ou aumento do nível de desocupação. Este efeito apenas foi em parte compensado pela descida das yields de mercado. Perspetivamos para 2015 a continuação do baixo, ou mesmo negativo, nível de rentabilidade dos Fundos Imobiliários.

ACTIVIDADE DO IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2014

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

À data de encerramento do exercício encontravam-se emitidas e subscritas a totalidade das 500.000 (quinhentas mil) unidades de participação representativas da totalidade do capital do fundo.

O volume total de ativos do Fundo diminuiu cerca de 28,6%, apresentando, em 31 de Dezembro de 2014, ativos sob gestão no montante global de € 25.391.059,09, com a seguinte estrutura de ativos:

ESTRUTURA DO ACTIVO 2014	VALOR	%
D / O	2 392,78	0,01%
D / P	0,00	0,00%
TOTAL LIQUIDEZ	2 392,78	0,01%
APLICAÇÕES - FII	4 202 598,75	16,55%
DEVEDORES	266 133,26	1,05%
IMÓVEIS	20 913 968,38	82,37%
CONTAS DIVERSAS	5 965,92	0,02%
TOTAL DO ACTIVO	25 391 059,09	100,00%

No seguimento da consulta pública da CMVM n.º 3/2010 – Fase adicional, ocorrida em Dezembro de 2013, em que a proposta de alteração do art.º 8 do Regulamento da CMVM n.º8/2002 prevê que os imóveis dos fundos de investimento sejam valorizados pela média simples do valor atribuído por, pelo menos, dois peritos independentes e tendo em conta que esta é já a prática da maioria das Sociedades Gestoras em Portugal, a Santander Asset Management decidiu proceder, a 30 de Junho de 2014, ao ajustamento do valor dos ativos imobiliários do Fundo para a média simples do valor atribuído pelos peritos independentes.

O resultado negativo do exercício de 2014, no montante €2.428.348,72, é composto por um valor efetivo negativo de €129.327,43 ao qual se adiciona um resultado potencial negativo adicional de €2.299.021,29. Este resultado potencial negativo resulta do processo de reavaliação de imóveis que compõem o Fundo e do ser ajustamento do seu valor para a média simples.

A rentabilidade e o resultado líquido do exercício do IMORECUPERAÇÃO foi afectado pela evolução negativa do mercado, verificando-se uma rentabilidade anualizada, líquida de impostos e comissões, à data de 31 de Dezembro de 2014, de -9,52%, sendo a bruta de -8,89%. Em termos de rentabilidade desde o início do Fundo, a líquida é de -0,84% e a bruta de -0,34%.

Relativamente aos desinvestimentos, procedeu-se à alienação de (i) 12 frações no imóvel sito na Rua Artilharia Um, Lote 3, Lisboa e os respetivos 53,73 mil avos indivisos do Lote 8 na Rua Artilharia Um (área verde privada) associados às fracções de habitação, no valor global de €5.506.935,00, (ii) 1 fração no imóvel sito Av. Dr. Moreira de Sousa, 529, Carvalhos, V. N. Gaia, no montante de € 92.500,00 e (iii) 7 frações no imóvel sito na Rua da Madalena, 110, Lisboa, no montante de €3.120.000,00 conforme estratégia delineada para os mesmos.

A composição do património imobiliário, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, era a seguinte, em 31 de Dezembro de 2014:

Composição da carteira de activos imobiliários

Armazéns e Logística	6 144 419,00	29%
Comércio e Retalho	384 900,00	2%
Habitação	14 371 345,00	69%
Outros	13 304,38	0%
	<u>20 913 968,38</u>	<u>100%</u>

DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As disponibilidades do F.I.I. apresentavam, à data de 31 de Dezembro de 2014, um saldo de €2.392,78, tendo sido auferidos juros no exercício no montante de €29,24, de acordo com o quadro a seguir reproduzido:

VALOR DA APLICAÇÕES FINANCEIRAS A 31 DEZEMBRO 2014	2.392,78
DEPÓSITOS À ORDEM	2.392,78
PROVEITOS DE JUROS	29,24
DEPÓSITOS À ORDEM	29,24

Em Março de 2013, o IMORECUPERAÇÃO contraiu um empréstimo de €10.000.000,00 para concretizar a aquisição das fracções acima mencionadas do empreendimento Nova Amoreiras. A liquidez obtida por via das vendas de imóveis, ocorridas ao longo de 2013 e 2014, permitiu regularizar a quase totalidade do empréstimo, pelo que, a 31 de Dezembro de 2014, o montante em dívida ascende a €1.700.000,00.

Os juros associados ao empréstimo em vigor ascenderam, no exercício de 2014, ao montante de €330.292,95.

PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2015

Relativamente às tendências do mercado imobiliário nacional e às suas expectativas, poderemos caracterizar as mesmas, em traços gerais, da seguinte forma:

- Aumento dos níveis de transações imobiliárias ao longo de 2015, ao nível do mercado de investimento institucional, bem como no mercado habitacional em todos os seus segmentos (1ª habitação e turístico);
- Manutenção de novos arrendamentos em níveis de 2014, mantendo-se, no entanto, os valores de renda sob pressão oferta;
- Manutenção da reduzida atividade na área da logística e armazenagem devido à redução das importações, apesar das crescentes necessidades de terciarização da distribuição por parte dos produtores de bens e serviços.

No exercício de 2015, a atividade do IMORECUPERAÇÃO manterá o foco na venda dos imóveis habitacionais adquiridos para revenda.

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2015

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim António Aires Mateus de Calça e Pina – Presidente

José Manuel Neves – Administrador

Javier Seirul-lo Salas – Administrador

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014**

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - Soc. Gestora de Fundos de Investimentos Mobiliários, S.A.)

(Valores em Euros)							BALANÇO			Data: 31 DEZ 2014	
ACTIVO					PASSIVO						
Código	Designação	31 DEZ. 2014			31 DEZ. 2013		Código	Designação	Períodos		
		Bruto	Mv	mv/P	Líquido	Líquido			31 DEZ. 2014	31 DEZ. 2013	
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	13 678,37		373,99	13 304,38	18 389,08	61	Unidades de Participação	25 000 000,00	25 000 000,00	
32	Construções	23 757 173,21	57 485,22	2 913 994,43	20 900 664,00	30 428 715,87	62	Variações Patrimoniais			
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis				0,00	0,00	64	Resultados Transitados	514 388,66	1840 227,75	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	23 770 851,58	57 485,22	2 914 368,42	20 913 968,38	30 447 104,95	65	Resultados distribuídos			
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						66	Resultados Líquidos do Período	-2 428 348,72	-1325 839,09	
22	Participações em Soc. Imobiliárias							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	23 086 039,94	25 514 388,66	
24	Unidades de Participação	5 999 965,18	1 108 188,24	2 905 554,67	4 202 598,75	4 823 233,26					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	5 999 965,18	1 108 188,24	2 905 554,67	4 202 598,75	4 823 233,26					
	CONTAS DE TERCEIROS										
411	Devedores por Crédito Vencido						47	Ajustamentos de Dividas a Receber	216 366,94	216 366,94	
412	Devedores por Rendas Vencidas	266 133,26			266 133,26	266 133,89	48	Provisões Acumuladas			
413+...+419	Outras Contas de Devedores							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	216 366,94	216 366,94	
424	Estado e Outros Entes públicos	138,00			138,00	861,35					
429	Outras Contas de Credores										
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	266 271,26	0,00	0,00	266 271,26	266 995,24					
	DISPONIBILIDADES										
11	Caixa						421	Resgates a Pagar a Participantes			
12	Depósitos à Ordem	2 392,78			2 392,78		422	Rendimentos a Pagar a Participantes			
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	14 132,25	20 290,35	
14	Certificados de Depósito						424+...+429	Outras Contas de Credores	18 906,03	20 782,83	
18	Outros Meios Monetários						432	Empréstimos Não Titulados	1700 000,00	9 504 210,50	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	2 392,78	0,00	0,00	2 392,78	0,00	44	Adiantamentos por venda de Imóveis	137 000,00		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	1870 038,28	9 545 283,68	
51	Acréscimos de Proveitos	1,22			1,22		53	Acréscimos de Custos	190 436,58	236 936,75	
52	Despesas com Custo Diferido	904,70			904,70	904,70	56	Receitas com Provento Diferido	28 110,72	30 184,12	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	4 922,00			4 922,00	4 922,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	66,63		
59	Contas Transitórias Activas						59	Contas Transitórias Passivas			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	5 827,92	0,00	0,00	5 827,92	5 826,70		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	218 613,93	267 120,87	
	TOTAL DO ACTIVO	30 045 308,72	1 165 673,46	5 819 923,09	25 391 059,09	35 543 160,15		TOTAL DO PASSIVO	25 391 059,09	35 543 160,15	

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - Soc. Gestora de Fundos de Investimento Mobiliários, S.A.)

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data:31-DEZ-2014	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	DESIGNAÇÃO	31 DEZ.2014	31 DEZ.2013	Código	DESIGNAÇÃO	31 DEZ.2014	31 DEZ.2013
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
719	De Operações Correntes	330 292,95	351 075,70	811+818	Da Carteira de Títulos e Participações		
	De Operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes	29,24	8,82
722	COMISSOES			822. 825	RENDIMENTO DE TITULOS		
723	Da Carteira de Títulos e Participações	451 142,73	72 385,50	828	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	16 950,00
724+...+728	Em Activos Imobiliários	260 220,92	261 716,86		De Outras Operações Correntes		
	Outras, de Operações Correntes			832	GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIARIOS		
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIARIOS			833	Da Carteira de Títulos e Participações	87 576,15	60 483,27
733	Na Carteira de Títulos e Participações	708 210,66	700 334,24	831+838	Em Activos Imobiliários	3 180 275,58	1 093 348,14
731+738	Em Activos Imobiliários	3 995 373,17	937 842,12		Outros, em Operações Correntes		
	Outras, em Operações Correntes			851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	IMPOSTOS			852	De Ajustamentos de Dividas a Receber	82,52	1 281 034,31
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	68 257,21	50 605,19	86	De Provisões para Encargos		
7418+7428	Impostos Indirectos	4 417,56	662,76	87	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	347 779,00	89 746,27
	Outros Impostos	54 823,61	54 268,54		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	3 204,92	158,81
751	PROVISOES DO EXERCICIO						
752	Ajustamentos de Dividas a Receber	82,52					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	144 266,37	122 783,89				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	36 122,56	38 220,96				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	6 053 210,26	2 589 895,76		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3 618 947,41	2 541 729,62
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
782	Valores Incobráveis	0,00	1 281 034,31	882	Recuperação de Incobráveis		
783	Perdas Extraordinárias			883	Ganhos Extraordinários	2 555,46	3 361,36
784...788	Perdas de Exercícios Anteriores			884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores	3 358,67	
	Outras Perdas Eventuais				Outras Ganhos Eventuais		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	1 281 034,31		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	5 914,13	3 361,36
	RESULTADO LIQUIDO DO PERIODO		0,00		RESULTADO LIQUIDO DO PERIODO	2 428 348,72	1 325 839,09
	TOTAL	6 053 210,26	3 870 930,07		TOTAL	6 053 210,26	3 870 930,07
8X2-7X2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	-620 634,51	-622 900,97	D-C	Resultados Eventuais	5 914,13	-1 277 672,95
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	-1 060 172,23	53 444,26	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-2 360 091,51	-1 275 233,90
B-A +742	Resultados Correntes	-2 366 005,64	2 439,05	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-2 428 348,72	-1 325 839,09

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	PERÍODO 2014		PERÍODO 2013	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
Devolução imposto - DL 37/86		0,00		0,00
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		0,00		0,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	11 509 851,51		1 637 000,00	
Rendimento de activos imobiliários	424 595,39		146 473,69	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	995 495,00		263 000,00	
Outros recebimentos de activos imobiliários		12 929 941,90		2 046 473,69
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	3 650 307,53		19 117 848,93	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	451 142,73		72 385,50	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	139 432,09		117 735,48	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários			-9 000 000,00	
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		4 240 882,35		10 307 969,91
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		8 689 059,55		-8 261 496,22
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Rendimento de Títulos	0,00		16 950,00	
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0,00		16 950,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Subscrições de unidades de participação				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		16 950,00
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	28,02		8,82	
Juros de Certificado de depósito				
Contratação de Empréstimos			10 000 000,00	
Outros recebimentos correntes	7 010,84	7 038,86	378,35	10 000 387,17
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	206 325,07		189 734,67	
Comissão de depósito	2 410,10		2 617,79	
Juros devedores de depósitos bancários	401 533,54		243 279,78	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	179 355,16		25 717,93	
Comissão de supervisão	7 643,85		8 343,91	
Reembolso de empréstimos	7 800 000,00		500 000,00	
Outros pagamentos correntes	95 586,08	8 692 853,80	96 189,31	1 065 883,39
Fluxo das operações de gestão corrente		-8 685 814,94		8 934 503,78
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	3 358,67			
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais		3 358,67		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		3 358,67		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		6 603,28		689 957,56
Disponibilidades no início do período ... (B)		-4 210,50		-694 168,06
Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + - (A)		2 392,78		-4 210,50

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

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.

O IMORECUPERAÇÃO é administrado desde 15 de Julho de 2005 (altura em que iniciou a sua atividade) pela SANTANDER GESTÃO 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.

2 - Bases de Apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 31 de Dezembro de 2014 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 adotados 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 estão valorados pelo seu valor venal.

- Contas de Terceiros

As dívidas ativas estão valoradas a valor de possível realização.

- Unidades de Participação

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

- 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)
1.1 - Terrenos Urbanizados			
1.1.2 Não arrendados			
Rua Artilharia Um, Lote 8, Lisboa - 21 Fracções	13 304	13 304	0
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Comércio			
Rua da Madalena, 110 a 118, Lisboa R/Chão e sobreloja nº110 Letra:A	155 850	155 850	0
Outros			
Centro de Negócios Norcentro, Alverca - 4 Fracções	6 144 419	6 144 419	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Habitação			
Rua Artilharia Um, Lote 3, Lisboa - 21 Fracções	12 572 450	12 572 450	0
Rua Dia Mundial da Criança, 375, Parede - 1 Fracção	98 900	98 900	0
Calçada das Lajes, 21, Lisboa - 2 Fracções	243 250	243 250	0
Carvalhos - Av. Dr. Moreira de Sousa, V.N.Gaia - 17 Fracções	1 456 745	1 456 745	0
Comércio			
Rua da Madalena, 110 a 118 - Lisboa - 2 Fracções	229 050	229 050	0
Total	20 913 968	20 913 968	0

4.2. Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	25.000.000,00						25.000.000,00
Diferença em subs. e resgates							
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	1.840.227,75				-1.325.839,09		514.388,66
Resultados do período	-1.325.839,09				1.325.839,09	-2.428.348,72	-2.428.348,72
SOMA	25.514.388,66	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.428.348,72	23.086.039,94
Nº de unidades de participação	500.000						500.000
Valor unidade de participação	51,0288						46,1721

4.3. Inventário dos Ativos do Fundo:

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
1.1 - Terrenos Urbanizados										
1.1.2 Não arrendados										
Rua Artilharia Um, Lote 8, Lisboa - 21 Fracções	389	26-mar-13	13 678	01-mar-13	13 143	01-mar-13	13 466	13 304	Portugal	Lisboa
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Comércio										
Rua da Madalena, 110 a 118, Lisboa R/Chão e sobreloja Letra:A	153	29-mar-06	390 324	20-fev-14	148 000	17-fev-14	163 700	155 850	Portugal	Lisboa
Outros										
Centro de Negócios Norcentro, Alverca - 4 Fracções	9 375	04-ago-08	7 897 725	27-jun-14	5 681 258	18-jun-14	6 607 580	6 144 419	Portugal	Vila F. Xira
1.4.2 - Não Arrendadas										
Habitação										
Rua Artilharia Um, Lote 3, Lisboa - 21 Fracções	3 458	26-mar-13	12 818 686	01-mar-13	12 276 100	01-mar-13	12 868 800	12 572 450	Portugal	Lisboa
Rua Dia Mundial da Criança, 375, Parede - 1 Fracção	143	28-jul-06	132 132	19-jun-14	97 200	18-jun-14	100 600	98 900	Portugal	Cascais
Calçada das Lajes, 21, Lisboa - 2 Fracções	200	15-nov-06	300 526	18-set-14	243 000	04-set-14	243 500	243 250	Portugal	Lisboa
Carvalhos - Av. Dr. Moreira de Sousa, V.N.Gaia - 17 Fracções	1 949	31-out-07	1 762 469	18-set-14	1 428 980	04-set-14	1 484 510	1 456 745	Portugal	Vila N.Gaia
Comércio										
Rua da Madalena, 110 a 118 - Lisboa - 2 Fracções	110	29-mar-06	455 311	20-fev-14	221 000	17-fev-14	237 100	229 050	Portugal	Lisboa
Total	15 777		23 770 852		20 108 681		21 719 256	20 913 968		

4.4. Inventário da Carteira de Títulos

Descrição	Quantidade	Dívida	Cotação Euros	Mais e Menos Valias	Juros Decorridos	Valor Global
Unidades de Participação:						
Maxirent	169.500	Eur	9,5289			1.615.148,55
Logística e Distribuição	366.677	Eur	4,4087			1.616.568,89
Vision Escritórios	286.016	Eur	3,3945			970.881,31
Soma						4.202.598,75

4.5. Valorimetria da Carteira de Títulos

As Unidades de Participação estão registadas ao valor da última cotação conhecida.

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à ordem	-4.210,50 a)	12.940.339,43	12.933.736,15	2.392,78
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	-4.210,50	12.940.339,43	12.933.736,15	2.392,78

a) Este saldo corresponde ao Descoberto Bancário no valor de 4.210,50€

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Obrig. Vencidas	Dev. p/Juros Vencidos	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122			216.366,94		216.366,94
TOTAL			216.366,94		216.366,94

4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

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

4.11. Provisões

CONTAS	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para Crédito Vencido	216.366,94	82,52	82,52	216.366,94
482 – Provisões para encargos				

4.12. Impostos Retidos na Fonte por Rendimentos do Fundo

- Imposto retido por aplicações financeiras 10,64€

Os impostos retidos obedecem ao estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redação dada pela Decreto-Lei nº. 198/2001, de 3 de Julho.

4.13. Responsabilidades

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis		298.000,00
Valores recebidos em garantia	111.142,80	111.142,80
Valores cedidos em garantia		
Outras		
TOTAL	111.142,80	409.142,80

LAMPREIA & VIÇOSO

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

DONATO JOÃO LOURENÇO VIÇOSO - ROC N.º 334
JOSÉ MARTINS LAMPREIA - ROC N.º 149
JOSÉ ALBERTO CAMPOS DIAS - ROC N.º 365

SEDE
RUA DA CONCEIÇÃO, 85 - 1.º ESQ.-1100-152 LISBOA
TEL. 21321 95 30 - FAX. 21321 95 39

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS E RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de gestão e nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 do fundo de investimento imobiliário, **IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A as quais compreendem: o Balanço em 31 de Dezembro de 2014 (que evidencia um total de 25.391.059 euros e um total de capital do Fundo de 23.086.040 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 2.428.349 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data, nos correspondentes Anexos e na carteira de aplicações.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade da referida entidade gestora:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários;
 - b) a preparação de informação financeira de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e que esta seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a aplicação das políticas e critérios contabilísticos previstos na legislação aplicável e no regulamento de gestão do Fundo;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade, posição financeira ou resultados do Fundo;
 - f) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valoração e divulgação do valor da unidade de participação.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos à informação financeira contida nos documentos de prestação de contas do Fundo de Investimento Imobiliário **IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário**, foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

LAMPREIA & VIÇOSO

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras;
 - a verificação da conformidade da composição do Fundo com as regras e limites definidos;
 - a apreciação sobre se é adequada a avaliação dos valores do Fundo;
 - a apreciação sobre o adequado cumprimento das políticas de investimento;
 - a apreciação da aplicação dos resultados do Fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - a verificação quanto à existência ou não de operações vedadas ou que impliquem conflitos de interesses;
 - a verificação do controlo dos movimentos de subscrição e resgate de unidades de participação;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do fundo de investimento imobiliário **IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário**, em 31 de Dezembro de 2014, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e a informação neles constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Gestão é concordante com as Demonstrações Financeiras do exercício.

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2015

LAMPREIA & VIÇOSO, SROC, n.º157
registada na CMVM, n.º 7873
representada por
Donato João Lourenço Viçoso

