
Relatório do 1º Semestre 2016

IMORECUPERAÇÃO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

⇒ RELATÓRIO DO 1º SEMESTRE DE 2016 ⇐

I – RELATÓRIO DE GESTÃO

Em observância ao disposto do nº 2 do artigo 160º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, apresenta-se de modo sucinto a descrição das atividades do Fundo e outras informações relevantes relativas ao 1º semestre de 2016.

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

O IMORECUPERAÇÃO é administrado desde 15 de julho de 2005 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Gestão Ativos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., sociedade que em 29 de agosto de 2007 alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

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

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

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

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

Deste modo, ocorreu, a 5 de agosto de 2015, a escritura de dação em pagamento, com a entrega de imóveis (3 lojas na Rua da Madalena, 110 a 118, Lisboa e 6 frações habitacionais sita na Rua da Artilharia Um, Lote 3 e respetivos avos do lote 8) no montante de €4.292.081,50, de 286.016 unidades de participação do fundo Vision, pelo valor de €991.874,89 e o restante em numerário no valor de €5.230,01.

A 24 de Fevereiro de 2016, ocorreu nova assembleia de participantes para deliberar sobre a proposta de redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado por unanimidade a redução do capital do Fundo por extinção de 245.000 unidades de participação, com o valor de referência apurado a 29 de Fevereiro de 2016. Foi igualmente aprovado que a liquidação financeira do valor do crédito seria realizada parte em numerário e o remanescente, em espécie, por dação em pagamento de 169.500 unidades de participação do FII Maxirent, no valor global de €1.657.252,35, e de 366.677 unidades de participação do FII Logística e Distribuição, no valor global de €1.433.010,38, tendo por referência o valor destas unidades de participação a 31 de Janeiro de 2016.

Em cumprimento do previsto na alínea d) do nº 1 do artigo 144º da Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, a Sociedade Gestora solicitou a reavaliação de todos os ativos imobiliários do Fundo de modo a que os mesmos, à data da redução de capital tivessem avaliações com uma antiguidade inferior a 6 meses.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €6.379.721,09, representado por 135000 unidades de participação, pertencente a 1 participante, Fundo de Pensões Banco Santander Totta, que assegura indiretamente o número mínimo de participantes para efeitos legais de dispersão.

A reavaliação da totalidade dos imóveis teve como consequência a valorização de alguns dos ativos importantes do Fundo, com impacto na rentabilidade e no Valor Líquido Global do Fundo. O Fundo registou, à data de 30 de junho de 2016, uma rendibilidade anualizada, líquida de comissões, de 7,05% (a rendibilidade bruta é igual à líquida porque a partir de 30 de Junho de 2015 os FII passaram a ser tributados à saída, na esfera do participante). Em termos de rendibilidade a 5 anos, a rendibilidade líquida do Fundo encontra-se em -3,99% e a bruta em -3,69%.

O investimento imobiliário, durante o 1º semestre de 2016, foi inexistente, não tendo sido adquiridos novos imóveis.

Relativamente aos desinvestimentos, procedeu-se à alienação de imóveis no valor global de €2.805.000,00, essencialmente dos empreendimentos sítos na Rua Artilharia Um, Lote 3 e 8, Lisboa e em Carvalhos - Av. Dr. Moreira de Sousa, V. N. Gaia, conforme estratégia delineada para os mesmos.

Imóveis alienados no 1º Semestre 2016	Valor Venda
Rua Artilharia Um, Lote 3 e Lote 8, Lisboa - 2 Frações	2 125 000,00
Carvalhos - Av. Dr. Moreira de Sousa, V.N.Gaia - 7 Frações	581 000,00
Rua Dia Mundial da Criança, 375 - 2º Dtº, Parede - 1 Fração	99 000,00
	<hr/>
	2 805 000,00

A composição do património imobiliário, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, era a seguinte, em 30 de junho de 2016:

Composição da carteira de activos imobiliários

Armazéns e Logística	4 588 910,00	88%
Comércio e Retalho	0,00	0%
Habitação	601 447,50	12%
Outros	0,00	0%
	<hr/>	
	5 190 357,50	100%

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

Lisboa, 12 de julho de 2016

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

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

(Valores em Euros)							B A L A N Ç O		Data: 30 JUN 2016	
ACTIVO					PASSIVO					
Código	Designação	30.JUN.2016			31.DEZ.2015	Código	Designação	Períodos		
		Bruto	Mv	mv/P	Líquido			Líquido	30.JUN.2016	31.DEZ.2015
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos					61	Unidades de Participação	6 750 000,00	19 000 000,00	
32	Construções	8 613 861,11	0,00	3 423 503,61	5 190 357,50	62	Variações Patrimoniais	1332 407,60	660 813,60	
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis					64	Resultados Transitados	-2 167 234,14	-1913 960,06	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	8 613 861,11	0,00	3 423 503,61	5 190 357,50	65	Resultados distribuídos			
CARTEIRA TITULOS E PARTICIPAÇÕES						RESULTADOS LIQUIDOS DO PERÍODO				
22	Participações em Soc. Imobiliárias					66	Resultados Líquidos do Período	534 891,61	-253 274,08	
24	Unidades de Participação						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	6 450 065,07	17 493 579,46	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00					
CONTAS DE TERCEIROS						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
411	Devedores por Crédito Vencido					47	Ajustamentos de Dividas a Receber	243 810,78	216 366,94	
412	Devedores por Rendas Vencidas	299 889,18			299 889,18	48	Provisões Acumuladas			
413+...+419	Outras Contas de Devedores						TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	243 810,78	216 366,94	
424	Estado e Outros Entes Públicos				0,00					
429	Outras Contas de Credores									
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	299 889,18	0,00	0,00	299 889,18					
DISPONIBILIDADES						CONTAS DE TERCEIROS				
11	Caixa					421	Resgates a Pagar a Participantes			
12	Depósitos à Ordem	1314 160,29			1314 160,29	422	Rendimentos a Pagar a Participantes			
13	Depósitos a Prazo e compré- aviso					423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	3 477,21	5 355,44	
14	Certificados de Depósito					424+...+429	Outras Contas de Credores	15 767,24	20 688,18	
18	Outros Meios Monetários					432	Empréstimos Não Titulados			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1314 160,29	0,00	0,00	1314 160,29	44	Adiantamentos por venda de Imóveis		1000 000,00	
							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	19 244,45	1026 043,62	
ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acréscimos de Proventos				0,00	53	Acréscimos de Custos	98 863,78	168 325,59	
52	Despesas com Custo Diferido	2 936,53			2 936,53	56	Receitas com Provento Diferido		27 400,00	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	4 640,58			4 640,58	58	Outros Acréscimos e Diferimentos			
59	Contas Transitórias Activas					59	Contas Transitórias Passivas			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	7 577,11	0,00	0,00	7 577,11		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	98 863,78	195 725,59	
	TOTAL DO ACTIVO	10 235 487,69	0,00	3 423 503,61	6 811 984,08		TOTAL DO PASSIVO	6 811 984,08	18 931 715,61	
Total do número de Unidades de Participação					135 000	380 000	Valor Unitário da Unidade de Participação		47,7783	46,0357

III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

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:30-Jun-2016	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN.2016	30 JUN.2015	Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN.2016	30 JUN.2015		
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES					
711+718	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
719	De Operações Correntes		35 446,97	811+818	Da Carteira de Títulos e Participações				
	De Operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes		123,97		
COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS					
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822..825	Da Carteira de Títulos e Participações		16 950,00		
723	Em Activos Imobiliários	157 759,80	202 966,44	828	De Outras Operações Correntes				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	25 595,06	80 420,25	GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS					
PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES					
732	Na Carteira de Títulos e Participações	4 830,75	65 314,69	832	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	11 460,67	47 276,47		
733	Em Activos Imobiliários	551 072,30	2 138 035,26	833	Em Activos Imobiliários	1 246 110,30	1 551 425,38		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes				
IMPOSTOS				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	10 202,33	70 586,50	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	61 859,79	1 342,92		
7412+7422	Impostos Indirectos	2 306,36	1 602,41	852	De Provisões para Encargos				
7418+7428	Outros Impostos	8 173,38	21 077,54	86		164 487,68	168 664,32		
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES					
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	89 303,63	1 342,92	87		278,67	23 320,98		
752	Provisões Para Encargos			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	125 722,04	68 760,51			1 484 197,11	1 809 104,04		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	244,76	3 668,83	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS					
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)				RECUPERAÇÃO DE INCÓBRÁVEIS					
		975 210,41	2 689 222,32	881					
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				GANHOS EXTRAORDINÁRIOS					
781	Valores Incobráveis			882			111 683,63		
782	Perdas Extraordinárias			883		26 068,08			
783	Perdas de Exercícios Anteriores	163,17	1 204,11	884...888			0,53		
784...788	Outras Perdas Eventuais			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)					
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)						26 068,08	111 684,16		
		163,17	1 204,11	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO					
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO						0,00	769 638,23		
		534 891,61		TOTAL					
		1 510 265,19	2 690 426,43			1 510 265,19	2 690 426,43		
8X2-7X2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	6 629,92	-1 088,22	D-C	Resultados Eventuais	25 904,91	110 480,05		
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	601 948,75	-690 876,62	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	545 093,94	-699 051,73		
B-A +742	Resultados Correntes	519 189,03	-809 531,78	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	534 891,61	-769 638,23		

IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30. JUN. 2016		30. JUN. 2015	
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	11 578 406,00			
Rendimentos pagos aos participantes				
Devolução imposto - DL 37/96		11 578 406,00		0,00
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-11 578 406,00		0,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	1 630 000,00		4 034 834,00	
Rendimento de activos imobiliários	168 563,92		206 476,32	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	175 000,00		210 000,00	
Outros recebimentos de activos imobiliários		1 973 563,92		4 451 310,32
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	162 802,80		31 365,00	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	145 499,78		68 849,22	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		308 302,58		100 214,22
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 665 261,34		4 351 096,10
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Resgates/reembolsos de unidades de Participação	3 090 262,73			
Rendimento de Títulos			16 950,00	
Outros recebimentos relacionados com a carteira		3 090 262,73		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		3 090 262,73		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			0,49	
Juros de Certificado de depósito				
Contratação de Empréstimos			1 740 000,00	
Outros recebimentos correntes	383,34	383,34	23 320,98	1 763 321,47
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	24 855,52		77 450,94	
Comissão de depósito	600,80		1 156,67	
Juros devedores de depósitos bancários			57 237,98	
Reembolso de Empréstimos			3 440 000,00	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	74 538,52		112 763,59	
Comissão de supervisão	2 016,97		3 683,54	
Outros pagamentos correntes	3 767,48	105 779,29	7 884,83	3 700 177,55
Fluxo das operações de gestão corrente		-105 395,95		-1 936 856,08
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários			111 683,63	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores			0,53	
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		111 684,16
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	163,17		1 204,11	
Outros pagamentos de operações eventuais		163,17		1 204,11
Fluxo das operações eventuais		-163,17		110 480,05
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		-6 928 441,05		2 541 670,07
Disponibilidades no início do período ... (B)		8 242 601,34		2 392,78
Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + - (A)		1 314 160,29		2 544 062,85

V – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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 respetivas unidades de participação.

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

O IMORECUPERAÇÃO é administrado desde 15 de Julho de 2005 (altura em que iniciou a sua atividade) pela SANTANDER GESTÃO 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 30 de Junho de 2016 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.

É respeitado o princípio contabilístico de especialização dos exercícios. Os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

3.2. Critérios Valorimétricos

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

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

- Disponibilidades

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

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo são valorados ao valor venal. São avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados no intervalo compreendido entre o valor de aquisição e a média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao anterior, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

- Comissão de Gestão

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

Segundo o regulamento de gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0.75% sobre os imóveis do fundo, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Comissão de Depósito

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

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0.01% sobre o património do fundo, antes do apuramento da comissão de gestão, depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

São contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida, no final do mês da sua emissão. Se no mês seguinte ao da sua emissão, continuarem em dívida, são contabilizadas automaticamente como rendas vencidas em contencioso.

As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

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

- Unidades de Participação

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

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

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

- Demonstração dos Fluxos Monetários

Na demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.

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

4 – Anexo às Demonstrações Financeiras

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Outros			
Centro de Negócios Norcentro Bloco 10 - 4 Frações	4 588 910	4 588 910	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Habitação			
Calçada das Lajes, 21, Lisboa - 2 frações	260 250	260 250	0
Carvalhos - Av. Dr. Moreira de Sousa, V.N.Gaia - 4 frações	341 198	341 198	0
Total	5 190 358	5 190 358	0

4.2. Movimento das U.P.'s

De acordo com o deliberado na assembleia de participantes de 24 de Fevereiro de 2016, ocorreu no dia 1 de Março de 2016, a redução do capital do Fundo, por extinção de 245.000 (duzentos e quarenta e cinco mil) UPs, com o valor total de €: 11.573.406,00.

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	19 000 000,00		12 250 000,00				6 750 000,00
Diferença em subs. e resgates	660 813,60		671 594,00				1 332 407,60
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-1 913 960,06				-253 274,08		-2 167 234,14
Resultados do período	-253 274,08				253 274,08	534 891,61	534 891,61
SOMA	17 493 579,46	0,00	12 921 594,00	0,00	0,00	534 891,61	6 450 065,07
Nº de unidades de participação	380 000		245 000				135 000
Valor unidade de participação	46,0357						47,7783

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
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Outros										
Centro de Negócios Norcentro Bloco 10 - 4 Frações	9 375	04-ago-08	7 897 725	25-jan-16	4 373 100	26-jan-16	4 804 720	4 588 910	Portugal	V. F. Xira
1.4.2 - Não Arrendadas										
Habitação										
Calçada das Lajes, 21, Lisboa - 2 frações	200	15-nov-06	300 526	25-jan-16	255 000	15-jan-16	265 500	260 250	Portugal	Lisboa
Carvalhos - Av. Dr. Moreira de Sousa, V.N.Gaia - 4 frações	457	31-out-07	415 610	25-jan-16	336 895	25-jan-16	345 500	341 198	Portugal	V. N. Gaia
Total	10 032		8 613 861		4 964 995		5 415 720	5 190 358		

4.4. Inventário da Carteira de Títulos

Na sequência da assembleia de participantes de 24 de Fevereiro de 2016, ficou decidido, que uma parte do valor da redução de capital seria liquidada, por entrega em espécie das unidades de participação dos fundos Maxirent e Logística & Distribuição, valorizados a 31 de Janeiro de 2016.

Título	Quantidade	Valor Aquisição Unitário	Valor Aquisição	Valor Unitário Contabilístico	Valor Contabilístico	Valor Unitário de Venda 31/1/2016	Valor de Venda
Maxirent	169500	10.5648	1 790 733.60	9.7773	1 657 252.35	9.7773	1 657 252.35
Logística & Distribuição	366677	6.1843	2 267 640.57	3.9081	1 433 010.38	3.9081	1 433 010.38

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2015	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2016
Numerário				
Depósitos à ordem	8 242 601,34	5 064 209,99	11 992 651,04	1 314 160,29
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	8 242 601,34	5 064 209,99	11 992 651,04	1 314 160,29

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	243 810,78		243 810,78
TOTAL	243 810,78		243 810,78

Os únicos devedores de cobrança duvidosa existentes, a 30 de Junho de 2016, é a Obriverca - Construções e Projectos, SA e a Bel 2000, SA, estando os totais das suas dívidas totalmente provisionadas respetivamente nos montantes de 216.366,94€ e 27.443,84€.

4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

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

4.11. Provisões

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2015	Aumento	Redução	Saldo Final 30/06/2016
471 – Ajustamentos para crédito vencido	216 366,94	89 303,63	61 859,79	243 810,78
4821 – Provisões para encargos				

4.12. Impostos

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

As regras do novo regime de tributação, só foram aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de Julho de 2015.

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

O lucro tributável, do fundo Imorecuperação, referente ao 1º semestre de 2016, foi negativo.

Ainda de acordo com o novo regime de tributação é criada uma taxa, em sede de Imposto de selo, que incide sobre o valor líquido dos organismos de Investimento Coletivo.

O montante total de imposto de selo, calculado à taxa de 0.0125% (base trimestral) suportado pelo fundo Imorecuperação, referente ao 1º Semestre de 2016, foi de 2.306,36€.

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

O valor do IMI suportado pelo fundo durante o ano de 2016, foi de 8.173,38€

4.13. Responsabilidades

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
	31/12/2015	30/06/2016
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis	1 125 000,00	
Valores recebidos em garantia	111 142,80	111 142,80
Valores cedidos em garantia		
Outros		
TOTAL	1 236 142,80	111 142,80

A Rubrica “Valores Recebidos em Garantias” refere-se a garantias recebidas de arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento.

4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

30/jun/15	31/dez/15	30/jun/16
22 316 401,71	17 493 579,46	6 450 065,07

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

30/jun/15	31/dez/15	30/jun/16
44,6328	46,0357	47,7783

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 1 do artigo 131.º e do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro), apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do semestre findo em 30 de junho de 2016, do fundo de investimento imobiliário **Imorecuperação - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de € 6 811 984 e um total de capital do fundo de € 6 450 065, incluindo um resultado líquido de € 534 892), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do semestre findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA: (i) 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; (ii) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (v) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade do fundo, posição financeira ou resultados.

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, atual, clara, objetiva 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 foi efetuado 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 quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transações entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes



de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários nos termos e condições definidas na lei e respetiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva 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 efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do fundo de investimento imobiliário **Imorecuperação - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, em 30 de junho de 2016, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no semestre findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Ênfase

8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, refere-se que as demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2015 foram examinadas por um outro revisor oficial de contas, que emitiu um Relatório de Auditoria sem reservas ou ênfases, tendo a nossa nomeação como revisores do fundo ocorrido em 28 de junho de 2016.

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do semestre.

Lisboa, 30 de agosto de 2016



João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de
BDO & Associados - SROC