



SETE COLINAS

Real Estate Fund

FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Relatório e Contas

Ano de 2016

Fundo Sete Colinas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

Índice

Relatório de Gestão

- I. Introdução
- II. Análise do Exercício de 2016
 - 1. Da Economia Mundial
 - 2. Da Economia Portuguesa
 - 3. Do Mercado Imobiliário
 - a. O Mercado Imobiliário Nacional
 - b. O Mercado Residencial em Lisboa
 - 4. Dos Fundos de Investimento Imobiliário
- III. Atividade do FUNDO SETE COLINAS no ano de 2016
 - 1. Estratégia
 - 2. Licenciamento
 - 3. Arrendamento
 - 4. Comercial
 - 5. Marketing e Comunicação
 - 6. Aquisições e Obras de Conservação
- IV. Análise Financeira do Fundo Sete Colinas no ano de 2016
 - 1. Património do Fundo
 - 2. Resultados de Exploração
 - a. Proveitos do Exercício
 - b. Custos do Exercício
 - c. Resultado Líquido
 - 3. Rendibilidade e Evolução do Valor da Unidade de Participação
- V. Perspetivas Futuras
- VI. Agradecimentos
- VII. Anexos

Balanço

Demonstração dos resultados

Demonstração dos fluxos monetários

Anexo às demonstrações financeiras

Relatório de auditoria

RELATÓRIO DE GESTÃO

FUNDO SETE COLINAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

I. – INTRODUÇÃO

O **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas** iniciou a sua atividade em 10 de outubro de 2006, com um capital social inicial de 30.000.000 € e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos não superiores a 5 anos. O seu património é composto por edifícios localizados na zona histórica e ribeirinha da cidade de Lisboa visando o desenvolvimento de projectos de reabilitação para venda ou arrendamento.

Em Março de 2016, o Fundo foi adquirido pelo Real Added Value SCS, entidade sediada no Luxemburgo. Na mesma data, a Assembleia de Participantes deliberou a substituição da entidade gestora elegendo, para o efeito, a SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.. Igualmente deliberou a prorrogação da maturidade do Fundo por um período adicional de 5 anos, até Outubro de 2021.

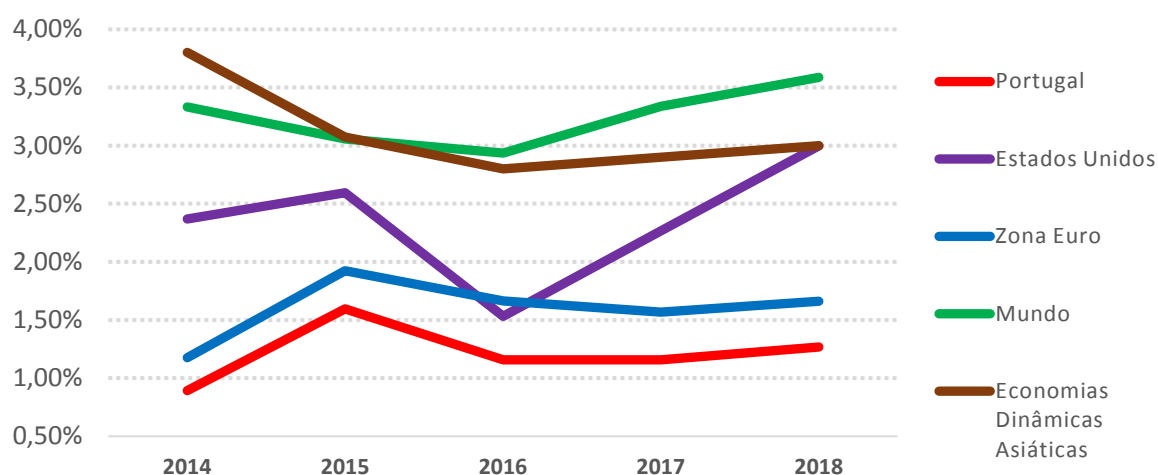
Em cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se o Relatório de Gestão relativo à atividade do Fundo Sete Colinas no exercício de 2016.

II. – ANÁLISE DO EXERCÍCIO DE 2016

1. – Da Economia Mundial

A Organização de Cooperação e de Desenvolvimento Económico (OCDE) estimou o crescimento da economia mundial em 2016 de 2,94%, perspectivando para 2017 e 2018 taxas de crescimento de 3,33% e de 3,59%, respectivamente. A expansão económica é sustentada pela estabilização das grandes economias e pelo crescimento das economias dos países em via de desenvolvimento.

Evolução do PIB Mundial, EUA, Zona Euro, Economias Dinâmicas Asiáticas e Portugal (2014-2018)



Fonte: OCDE: *Economic Outlook No 100 - November 2016 - OECD Annual Projections*

A OCDE estimou o crescimento da economia dos Estados Unidos em 1,53% para 2016. Prevê a aceleração do seu crescimento para os anos de 2017 e de 2018, em 2,27% e 2,99%, respectivamente. Acentua assim o sentimento de confiança existente na economia americana para o próximo biénio.

A economia da Zona Euro continua numa recuperação ténue. A OCDE apontou para 2016 um crescimento de 1,66% e para 2017 e 2018 crescimentos de 1,57% e de 1,66%. Embora com evolução positiva, as expectativas de crescimento económico na Europa situam-se abaixo das demais restantes regiões do Mundo.

Igualmente, a Zona Euro continua a atravessar um período de estagnação de preços, pese o plano de estímulos da economia da zona promovido pelo Banco Central Europeu (BCE). Os preços do Petróleo, em recuperação, e o fim do programa de estímulos monetários do BCE, antevem uma subida da taxa de inflação para os próximos anos. Em 2016, foi de 0,2% nesta Região, estimando-se que suba em 2017 para 1,2%.

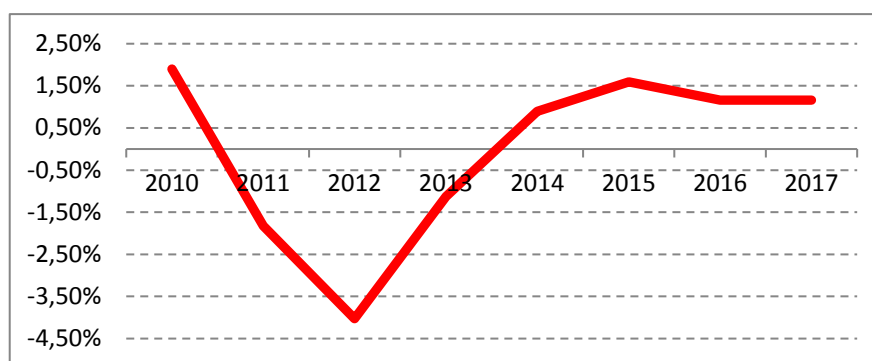
Apesar de a OCDE estimar para 2017 e 2018, uma melhoria dos indicadores económicos, as grandes condicionantes do crescimento económico global devem ser tidas em conta na zona Euro. O combate ao desemprego, a problemática da deflação/estagnação de preços, o refinanciamento da banca e o controlo da dívida dos países membros e respectiva execução orçamental, bem como o combate ao terrorismo são entraves a viragem definitiva do ciclo económico.

2 – Da Economia Portuguesa

A Economia Portuguesa apresentou em 2016 uma melhoria dos indicadores económicos, embora continue a sofrer os constrangimentos impostos pelo programa de assistência económica e financeira e pelas atuais limitações orçamentais impostas pelos parceiros internacionais.

Depois de um ciclo negativo, entre 2011 e 2013, o PIB Português registou pelo terceiro ano consecutivo um crescimento económico atingindo 1,2% em 2016, segundo a OCDE. Prevê-se em 2017 um crescimento idêntico.

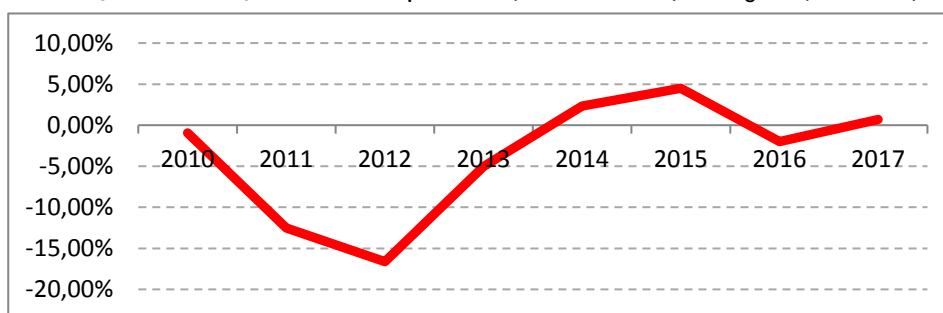
Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) - Portugal (2010-2017)



Fonte: OCDE: *Economic Outlook No 100 - November 2016 - OECD Annual Projections*

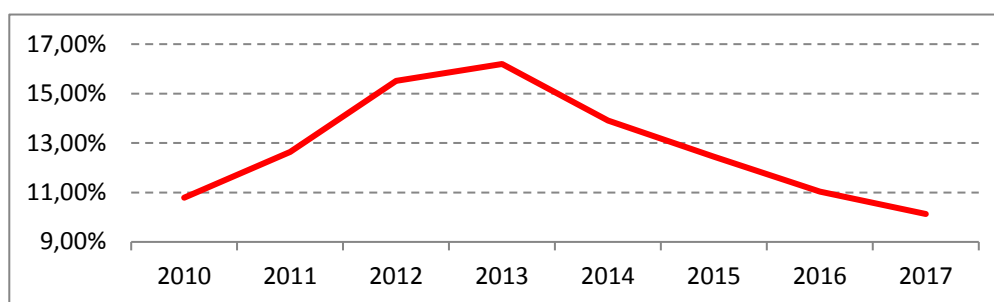
Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), o Indicador de Confiança inverteu em 2016 a tendência crescente verificada nos últimos anos. De acordo com os dados recentemente publicados, o indicador apresentava o valor de 0,9% em Novembro de 2016, um decréscimo na confiança em relação a Dezembro de 2015 cujo valor era de 2,6%.

Evolução do Formação Bruta de Capital Fixo ("Investimento") Português (2010-2017)



Após o crescimento registado em 2014 e 2015, o indicador de investimento registou um decréscimo em 2016, esperando-se para 2017, um crescimento de 0,68%. O consumo privado contribuiu positivamente para a retoma do crescimento português, segundo a OCDE, verificando-se um aumento de 0,92% em 2016 e uma previsão de crescimento de 0,96% para 2017.

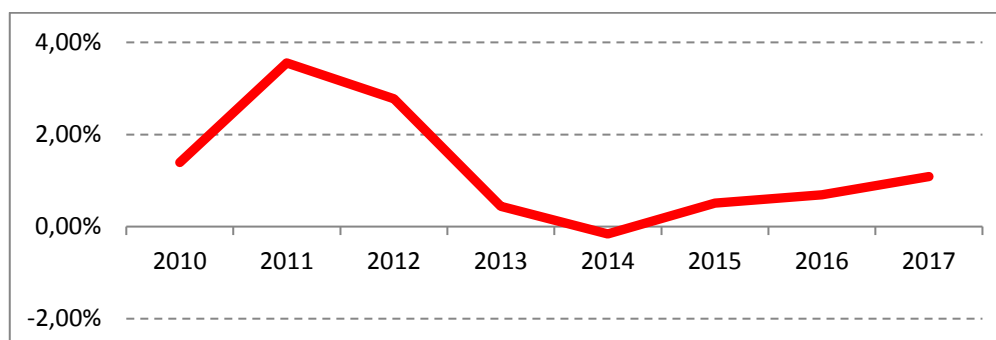
Evolução da Taxa de Desemprego Portuguesa (2010-2017)



Fonte: OCDE: Economic Outlook No 100 - November 2016 - OECD Annual Projections

A taxa de desemprego regista uma tendência de descida desde 2013. Com a criação de emprego estimada em 0,968%, a taxa de desemprego situou-se em 11,04% em 2016, era de 12,45% em 2015, prevendo-se que atinja 10,13% em 2017.

Evolução da Taxa de Inflação (IPCH) Portuguesa (2010-2017)



Fonte: OCDE: Economic Outlook No 100 - November 2016 - OECD Annual Projections

Em 2016, a Inflação estimada é de 0,69%, prevendo-se que em 2017 se situe nos 1,09%. A dívida pública em termos do PIB, considerando os critérios de Maastricht, cresceu de 128% em 2015 para 130% em 2016. A OCDE estima que o défice orçamental português tenha representado 2,1% do PIB em 2016, em linha com a meta exigida pela Comissão Europeia. Em relação a 2017, a mesma entidade mostra-se mais pessimista do que o Governo estimando um défice de 2,1% do PIB, contra o valor de 1,6%, previsto pela Governo Português.

3. – Do Mercado Imobiliário

a) O Mercado Imobiliário Nacional

O mercado imobiliário nacional manteve a tendência de recuperação, em linha com o sucedido em 2015. O montante anual de transações de ativos imobiliários comerciais situou-se em 1.254 milhões de euros, segundo a consultora JLL. Apesar do decréscimo face a 2015, é o segundo valor mais alto de sempre para o imobiliário comercial português. Esta estatística denota a confiança que vigora no mercado, ultrapassando valores registados nos anos de pré-crise financeira.

A recuperação é impulsionada, em grande parte, pelo contínuo aumento de atividade imobiliária nos dois grandes centros urbanos de Lisboa e do Porto. A melhoria da confiança por parte dos investidores nestas duas regiões, em especial dos investidores estrangeiros, aliada ao aumento do consumo privado, do turismo e, no geral, da melhoria da atividade económica, sustentaram a recuperação no decorrer do ano de 2016.

A queda da rentabilidade dos produtos financeiros tradicionais, como, por exemplo, os depósitos a prazo, tem potenciado o papel do investimento imobiliário como alternativa de investimento interessante para os investidores privados.

Os fundos de investimento foram o tipo de investidor mais activo, concretizando 53% das transações totais. Por nacionalidade, a maioria das transações foram efectivadas por investidores estrangeiros (85%), nomeadamente os provenientes do Reino Unido (35%), da França (23%) e da Espanha (10%).

No que diz respeito ao mercado de escritórios, o Lisbon Prime Index (LPI) registou em 2016 uma queda global da *vacancy rate*, mas com decréscimos acentuados na zona *Central Business District* ("CBD") e Parque das Nações, atingindo valores de 6,96% e 3,56% respetivamente. O baixo nível de *vacancy rate* e o aumento da procura tem originado a apreciação das rendas de escritórios, tendo as *rendas prime* atingido valores de € 20/m²/mês.

A escassez de produto tem sido notória também nos espaços de retalho, o que continuou a ter impacto na compressão das *yields*. Em Lisboa no final de 2016 as *prime yields* situaram-se em valores mínimos dos últimos 10 anos, atingindo valores de 4,5%-5,5% para o retalho e de 5,0%-6,0% para os escritórios.

b) O Mercado Residencial em Lisboa

Os últimos anos assistiram uma alteração do paradigma do imobiliário residencial nas principais cidades portuguesas. Como principais fatores apontam-se os seguintes:

- O aumento de procura de habitações por clientes internacionais, beneficiando dos programas Golden Visa e Residentes Não Habituais e do crescimento exponencial do turismo, que teve grande impacto no País inteiro e, em particular, na cidade de Lisboa;
- As alterações no quadro legal vigente: (i) publicação de instrumentos que dinamizaram o sector p.e. revisão dos PDMs novos Planos Pormenor; (ii) reformas legais p.e. à lei do arrendamento e a criação do Balcão Nacional do Arrendamento; e (iii) uma abordagem mais flexível dos serviços municipais, contribuindo para a segurança do investimento e agilização do licenciamento;
- Benefícios fiscais concedidos à reabilitação urbana, promovendo a atractividade económica do sector.

O mercado residencial em Lisboa vive, actualmente, um dos momentos mais favoráveis da sua história, beneficiando de grande dinâmica nas mais diversas vertentes, como sejam: a elevada actividade de promoção imobiliária, a dinâmica de construção e de reabilitação, o volume de vendas beneficiando de novas formas de rendibilização das unidades, p.e. *short rental*. O corolário é a inflação dos preços de venda.

O preço de vendas de casa novas em zonas centrais - a Baixa Pombalina, a Av. da Liberdade e até a zona ribeirinha do Cais Sodré, atingem valores médios de venda entre os 5.000€ e os 6.500€ por metro quadrado para imóveis novos (Fonte: Confidencial Imobiliário, "Ci"). Os preços máximos situam-se acima dos 8.500€, perspectivando novos patamares de valorização.

Não obstante os preços praticados, verifica-se um mercado muito dinâmico na comercialização. Os dados apontam períodos de absorção médios de 8 meses/projecto no concelho de Lisboa, sendo mais curtos quando o índice abrange somente projectos *prime* (Fonte: Ci).

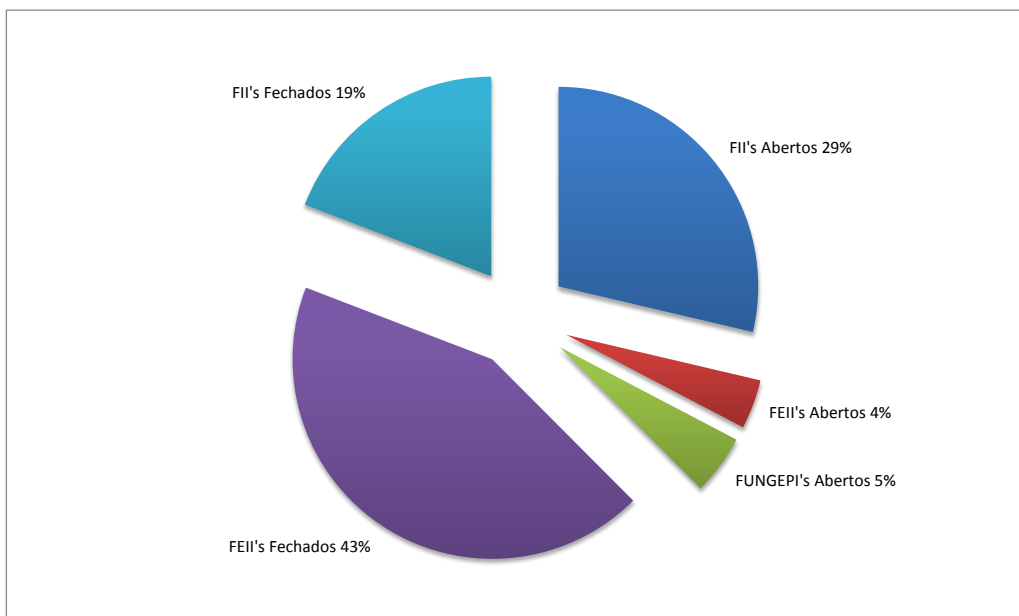
De acordo com os dados do INE, em 2016 verificou-se um crescimento anual de preços de habitações de 7,7%, 8,5% e 9,1% no primeiro, segundo e terceiro trimestres respetivamente, quando comparada com o período homólogo do ano anterior.

4. – Dos Fundos de Investimento Imobiliário

Em 31 de Dezembro de 2016, existiam 233 fundos imobiliários ("FII") em actividade (vs. 245 em 31 de Dezembro de 2015). O valor sob gestão totalizava, no final de 2016, 10.528,6 milhões de euros, ou seja, menos 681,5 milhões de euros do que no ano anterior, uma redução de 6,08% no volume gerido, segundo a CMVM.

Por categorias, registaram-se os seguintes movimentos:

- os 119 FII Fechados tinham sob gestão 4.560,7 milhões de euros, representando uma diminuição de 291,9 milhões de euros, comparativamente a 2015;
- os 97 fundos especiais de investimento imobiliário, geriam 2.017,0 milhões de euros, menos 120,8 milhões de euros do que no período homólogo de 2015;
- os 10 fundos de investimento imobiliário abertos de rendimento e acumulação geriam 3.018,6 milhões de euros, menos 96,5 milhões de euros do que no ano anterior;
- os restantes 7 – 4 fundos especiais de investimento abertos e 3 FUNGEPI - tinham sob gestão 932,3 milhões de euros, menos 172,3 milhões de euros do que no período homólogo de 2015.



Fonte: CMVM – Estatística Periódica FII – Dezembro de 2016

III – ATIVIDADE DO FUNDO SETE COLINAS NO ANO DE 2016

1. - Estratégia

Com a alteração da propriedade do Fundo em Março de 2016, foi reequacionada a natureza de cada um dos projectos, integrando-a na nova estratégia de desenvolvimento pretendida para o Fundo.

Na avaliação dos projectos, foram consideradas diversas alternativas de uso enquadradas nas tendências do mercado imobiliário de Lisboa. Assim, foi ponderado o posicionamento qualitativo de cada projeto, o programa tipológico e os factores diferenciadores de modo a encontrar a melhor estratégia comercial para cada activo, correspondendo à procura de um mercado em transformação.

Como consequência, no segundo semestre de 2016 definiram-se as bases programáticas do desenvolvimento imobiliário, baseadas em estudos de mercado que abarcaram não só a realidade portuguesa como tendências internacionais. Essas bases programáticas concretizaram-se em planos financeiros específicos e consolidado do Fundo, permitindo perspectivar o seu desenvolvimento a médio prazo.

2. - Licenciamentos

Em 2016 salientam-se os avanços efetuados nos processos de licenciamento dos edifícios na Rua de Remolares e na Rua dos Douradores cuja construção irá marcar o início da fase de desenvolvimento na vida do Fundo.

Relativamente ao Edifício Remolares, a obtenção do alvará de construção foi concretizada no final de 2016. A obra de reabilitação teve início em Janeiro de 2017, estando prevista a sua conclusão no final de Outubro de 2017. Em relação ao Edifício Douradores, as taxas de licenciamento foram pagas em Outubro de 2016, estimando-se a emissão do alvará de construção no decorrer do primeiro trimestre de 2017.

3. - Arrendamento

O Fundo tem atualmente 32 arrendatários distribuídos por vários edifícios. Durante o segundo semestre de 2016 a gestão imobiliária do Fundo concentrou-se na negociação com os diversos inquilinos, visando uma resolução dos contratos a contendo de ambas as partes, para a realização dos projectos de reabilitação e reposicionamento qualitativo dos edifícios.

4. - Comercial

O trabalho gestão comercial do Fundo desenvolveu três vertentes distintas:

- Promoção de concursos para selecção de entidades comercializadoras visando o suporte à definição final dos produtos imobiliários e o estabelecimento de canais de venda para os projectos sob gestão;
- Contacto directo com operadores de mercado visando a angariação de âncoras comerciais para os projectos, em especial os de uso misto, permitindo antecipar quesitos de uso para a fase de projecto e suporte ao desenvolvimento de um *high street retail portfolio*;
- Preparação de *procurement* de marcas especializadas, em especial no produto hoteleiro e usos alternativos como *student housing*, visando o lançamento das operações no primeiro semestre de 2017 e 2018.

5. - Marketing e Comunicação

Foi desenvolvida em 2016 uma estratégia de marketing posicionando o Fundo como um promotor de referência no mercado lisboeta. Para tal, junto à entidade encarregue da política de comunicação foi estabelecido um plano de marketing, tendo como referências o Fundo e os projectos individuais. Assim, a estratégia de comunicação prevê o desenvolvimento de submarcas individuais para os imóveis, mantendo sempre uma ligação com a marca do Fundo.

6. - Aquisições e Obras de Conservação

O Fundo procedeu em Maio 2016 à aquisição de duas fracções que compõem um imóvel, sito na Rua dos Boqueirões 7-9, tornejando para Rua D. Luís 16, pelo valor global de 649.000€. Estas fracções encontram-se adjacentes ao edifício D. Luís/Boavista e por ter uma frente de rua com cerca de 8 metros, estava inserido na estratégia de desenvolvimento e valorização desse projeto, conforme o Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente.

Em Janeiro de 2017, foi adquirida a fracção localizada no Largo de Stephens, nº 4, por 810.000 €, complementando o piso térreo do projecto a desenvolver no Largo de Stephens.

No que diz respeito à gestão imobiliária dos ativos, o Fundo levou a cabo uma série de trabalhos de conservação, nomeadamente no edifício Praça D. Luís I, assim como trabalhos de menor dimensão no Palácio Almada Carvalhais e no edifício São Paulo. Por outro lado, considerando que grande parte dos imóveis irão entrar em obra durante 2017, os trabalhos de conservação focaram-se em assegurar as condições mínimas de segurança nos imóveis devolutos.

IV – ANÁLISE FINANCEIRA DO FUNDO SETE COLINAS NO ANO DE 2016

1. - Património do Fundo

O Ativo Total do Fundo ascendia, em 31 de Dezembro de 2016, a 85,15 milhões de euros, compreendendo 81,94 milhões de euros em imóveis, 3,14 milhões de euros em Depósitos à Ordem e 75 mil euros em Outros Ativos.

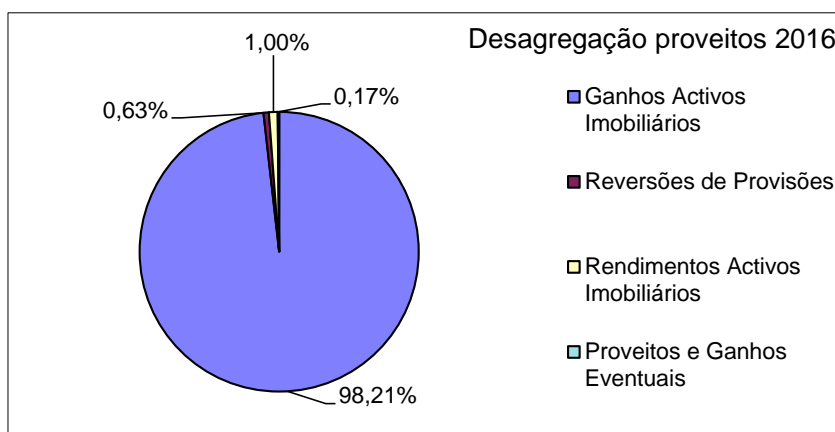
DESCRIÇÃO	VALOR	TOTAL
ATIVOS		
Imóveis	81.938.973	
Saldos Bancários	3.139.959	
Outros Ativos	74.536	85.153.468
PASSIVOS	19.609.395	19.609.395
CAPITAL DO FUNDO	65.544.073	65.544.073

2. - Resultados de Exploração

a) Proveitos do Exercício

Os proveitos totais do exercício tiveram um aumento substancial em relação ao exercício de 2015 resultante dos ganhos em valorizações patrimoniais contabilizadas pela reavaliação do património imobiliário ocorrida em Março de 2016.

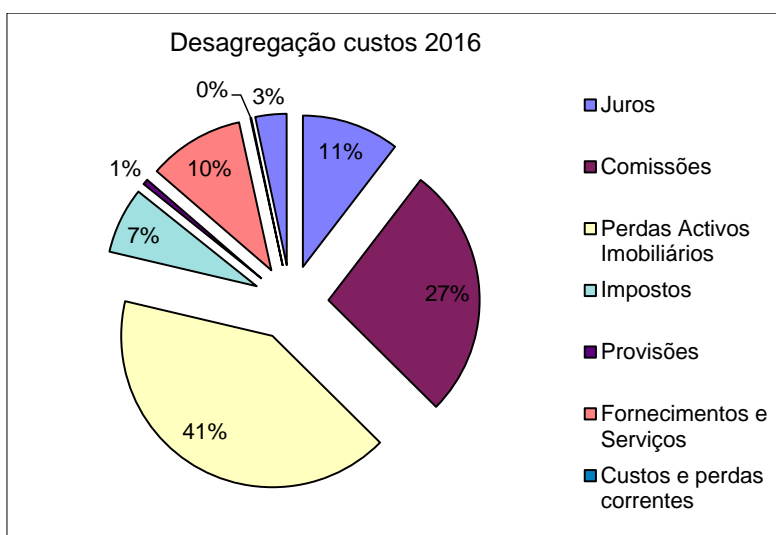
<u>Proveitos</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganhos Activos Imobiliários	19.052.898	741.940
Reversões de Provisões	121.806	3.523
Rendimentos Activos Imobiliários	193.444	298.956
Proveitos e Ganhos Correntes	0	6.588
Proveitos e Ganhos Eventuais	32.980	175.860
Totais	19.401.128	1.226.867



b) Custos do Exercício

Pese a redução verificada em diversas rubricas de custos, o aumento global ficou a dever-se às perdas de valorização contabilizadas em parte dos ativos imobiliários, nomeadamente nos prédios em que a nova avaliação registou uma menos valia potencial.

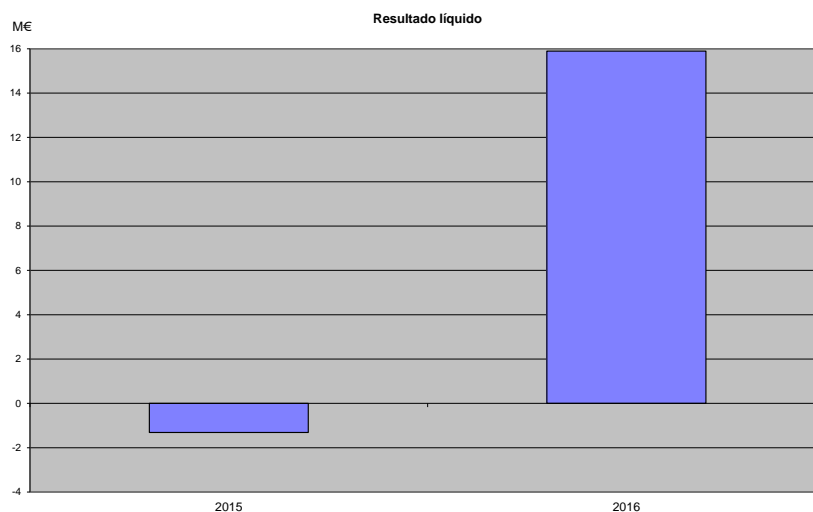
<u>Custos</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Juros e Custos Equiparados	365.494	750.368
Comissões e Taxas	946.184	801.638
Perdas Activos Imobiliários	1.445.818	19.127
Impostos	247.806	372.347
Provisões	20.594	19.200
Fornecimentos e Serviços	358.857	554.099
Custos e perdas correntes	3.393	5.139
Custos e Perdas Eventuais	116.989	18.279
Totais	3.505.135	2.540.197



Devido à sua natureza, o Fundo atualmente apresenta um saldo operacional deficitário, devido aos elevados gastos nos projetos de reabilitação p.e. custos com estudos e trabalhos preparatórios, projetos, licenças e impostos, etc. Este saldo será invertido com a entrada do Fundo na etapa de comercialização dos projetos e concretização de mais valias.

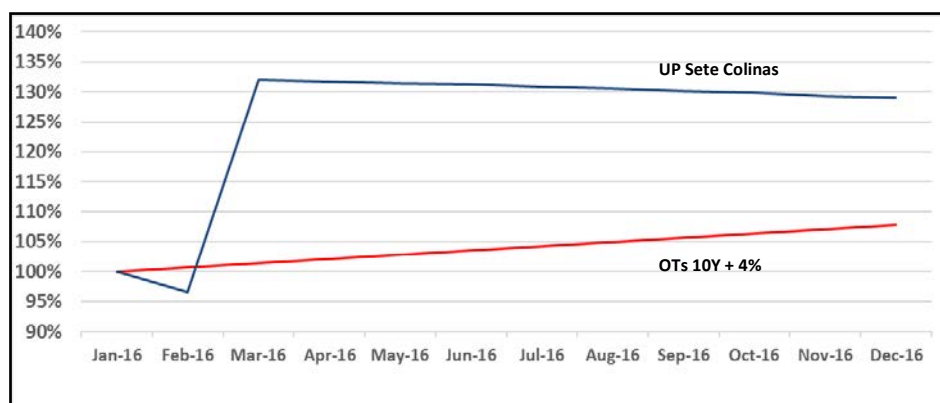
c) Resultado Líquido

O Resultado Líquido do Exercício beneficiou da reavaliação imobiliária para registar um aumento significativo, atingido o valor de 15,89 milhões de euros, em comparação com o valor líquido negativo de 1,31 milhões de euros registado em 2015. Contudo, face à estratégia de promoção do Fundo, este resultado positivo não traduz ganhos efectivos decorrentes de licenciamento de projectos e da concretização das promoções imobiliárias previstas para os próximos exercícios.



3. - Rendibilidade e Evolução do Valor da Unidade de Participação

A rendibilidade da Unidade de Participação ao longo de 2016 é representada no gráfico infra



Variação UP do Fundo Sete Colinas 2016

A rendibilidade do Fundo nos últimos 12 meses foi de 29,0% pelos factores anteriormente referidos. A taxa de rendibilidade do Índice Imobiliário APFIPP foi negativa de -3,56%. Quando considerados apenas os Fundos Fechados, verifica-se uma rendibilidade inferior sendo a taxa de -4,43%.

A performance do Fundo quando comparada com a rendibilidade das Obrigações do Tesouro Portuguesas a 10 anos acrescida de um prémio de risco de 4% (ilustrado no gráfico), demonstra a atractividade deste tipo de portfólio, atingindo um retorno significativo ainda sem a concretização do desenvolvimento imobiliário pretendido.

4. – Valor Líquido Global do Fundo dos últimos 3 exercícios:

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP
2014	50.961.410,05 €	1.882.189	27,0756 €
2015	49.648.079,51 €	1.882.189	26,3778 €
2016	65.544.072,46 €	1.882.189	34,8233 €

V. – PERSPECTIVAS FUTURAS

O Fundo Sete Colinas concretizou no segundo semestre de 2016 a primeira etapa do seu desenvolvimento estratégico através da promoção e validação, junto das diferentes entidades, da política de desenvolvimento dos seus activos.

No exercício de 2017 irá efectivar-se a segunda fase dessa estratégia, através do desenvolvimento dos projectos de arquitectura e da obtenção do respectivo licenciamento. Igualmente em 2017, os projectos, de menor dimensão – Remolares e Douradores - serão construídos e comercializados.

Desta forma, é expectável a valorização dos activos em 2017 fundamentalmente baseada na elaboração e licenciamento dos projectos de arquitectura para os diferentes projectos. Para o exercício de 2018, perspectiva-se a concretização da maioria dos programas de construção.

VI. AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração da SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. apresenta, enquanto órgão responsável pela gestão e legal representante do Fundo de Investimento Imobiliário Sete Colinas, os seus sinceros agradecimentos:

- Ao participante do Fundo pela confiança demonstrada;
- À Comissão do Mercado e dos Valores Mobiliários pela supervisão e colaboração prestada nas solicitações efectuadas tendentes à alteração da governança do Fundo;
- À Caixa Geral de Depósitos, pelo zelo empregue enquanto Banco Depositário do Fundo;
- À Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., enquanto anterior Sociedade Gestora por todo apoio e disponibilidade manifestados no processo de alteração de sociedade gestora;
- À BDO Portugal enquanto Auditor do Fundo, pelo empenho colocado no acompanhamento da actividade do Fundo;
- Aos diversos fornecedores do Fundo, pelo profissionalismo e empenho demonstrados cuja continuidade será decisiva para a concretização dos objectivos do Fundo Sete Colinas.

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2017

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

LUÍS LOPES LARANJO (Presidente)

PEDRO MANUEL LOPES SÁRAGGA LEAL (Vogal)

ANTÓNIO AUGUSTO SERRALHA FERREIRA (Vogal)

Fundo Sete Colinas

Balanço em 31 de dezembro de 2016

(Em euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2016				31-12-2015		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	31-12-2016	31-12-2015
		Activo Bruto	Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo Líquido	Activo Líquido					
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO				
Terrenos		-	-	-	-	-	Unidades de Participação	2	94.109.450	94.109.450	
Construções	1, 3, 14	80.642.601	6.691.568	(5.395.196)	81.938.973	63.181.306	Variações Patrimoniais	2, 16	(4.109.544)	(4.109.544)	
Adiantamentos por compra imóveis		-	-	-	-	-	Resultados Transitados	2	(40.351.826)	(39.038.495)	
		80.642.601	6.691.568	(5.395.196)	81.938.973	63.181.306	Resultados distribuídos		-	-	
CONTAS DE TERCEIROS							Resultado líquido do período		15.895.993	(1.313.331)	
Devedores por rendas vencidas	15	74.536	-	-	74.536	170.192			65.544.073	49.648.080	
Outras contas de devedores		-	-	-	-	6.462					
		74.536	-	-	74.536	176.654	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
DISPONIBILIDADES							Ajustamentos de Dívidas a Receber	8, 11	73.840	175.052	
Depósitos à Ordem		3.139.959	-	-	3.139.959	315.511	CONTAS DE TERCEIROS		73.840	175.052	
Depósitos a Prazo	7	-	-	-	-	-	Comissões e Outros Encargos a pagar	17	1.748	-	
		3.139.959	-	-	3.139.959	315.511	Outras contas de Credores	17	79.218	150.403	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Empréstimos não Titulados	3, 10	18.000.000	12.470.383	
Proveitos a receber		-	-	-	-	-	Adiantamentos por venda de imóveis	13	580.000	580.000	
Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-			18.660.966	13.200.786	
		-	-	-	-	-	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
		-	-	-	-	-	Acréscimo de Custos	18	855.610	618.687	
		-	-	-	-	-	Receitas com proveito diferido	18	18.979	27.465	
		-	-	-	-	-	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	3.401	
		-	-	-	-	-			874.589	649.553	
TOTAL DO ACTIVO		83.857.096	6.691.568	(5.395.196)	85.153.468	63.673.471	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		85.153.468	63.673.471	

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Fundo Sete Colinas

Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em euros)

CUSTOS E PERDAS	Notas	2016	2015	PROVEITOS E GANHOS	Notas	2016	2015
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
De operações correntes	19	365.494	750.369	Em activos imobiliários	21	19.052.898	741.940
COMISSÕES				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
Em activos imobiliários	20	150.000	801.639	De ajustamentos de dívidas a receber	11	121.806	3.523
Outras, de operações correntes	20	796.184	-	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	25	193.444	298.956
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	6.588
Em activos imobiliários	21	1.445.818	19.127	Total dos proveitos e ganhos correntes		19.368.148	1.051.007
IMPOSTOS E TAXAS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Impostos sobre o rendimento	22	-	16.622	Recuperação de incobráveis		-	-
Impostos indirectos	22	132.166	212.429	Ganhos extraordinários		29.579	8.122
Outros impostos	22	115.640	143.295	Ganhos de exercícios anteriores		-	167.738
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				Outros ganhos eventuais		3.401	-
Ajustamentos de dívidas a receber	11	20.594	19.200	Total dos proveitos e ganhos eventuais		32.980	175.860
Provisões para encargos		-	-				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	23	358.857	554.099				
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		3.393	5.139				
Total dos custos e perdas correntes		3.388.146	2.521.919				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Valores incobráveis	24	114.100	-				
Perdas extraordinárias		-	17.500				
Perdas em exercícios anteriores		-	779				
Outras Perdas Eventuais		2.889	-				
Total dos custos e perdas eventuais		116.989	18.279				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		15.895.993	(1.313.331)				
TOTAL		19.401.128	1.226.867	TOTAL		19.401.128	1.226.867
Resultados de Activos Imobiliários		17.650.524	220.130	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		15.895.993	(1.329.953)
Resultados Correntes		15.980.002	(1.470.912)	Resultados Líquidos do Exercício		15.895.993	(1.313.331)
Resultados Eventuais		(84.009)	157.581				

O Contabilista Certificado

Conselho de Administração

Fundo Sete Colinas

Demonstração dos fluxos monetários

do exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2016		2015	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-		-	
Rendimentos pagos aos participantes		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-		-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis		-		9.150.000	
Rendimentos de imóveis		169.476		281.011	
Outros recebimentos		-	169.476	-	9.431.011
PAGAMENTOS					
Grandes reparações em imóveis		-		-	
Comissões em imóveis		(150.000)		-	
Despesas correntes com imóveis		(1.454.266)		(246.788)	
Adiantamentos por compras de imóveis		-		-	
IMI		-		-	
Impostos e taxas		(236.664)		-	
Outros Pagamentos		-	(1.840.930)	(30.862)	(277.650)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			(1.671.454)		9.153.361
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos				1.709.906	
- CGD		1.200.000			
- Real Added SCS		18.000.000			
Outros recebimentos correntes		-	19.200.000	34.299	1.744.205
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(673.004)		(787.500)	
Comissão de depósito		(82.380)		(65.676)	
Comissão de supervisão		(18.103)		(14.710)	
Outras comissões		(17.331)		-	
Amortização de empréstimos				(8.606.693)	
- CGD		(13.670.383)			
Juros de empréstimos obtidos		(199.168)		(793.977)	
Impostos e taxas		-		(272.486)	
Outros pagamentos correntes		(43.729)	(14.704.098)	(82.669)	(10.623.711)
Fluxo das operações de gestão corrente			4.495.902		(8.879.506)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			2.824.448		273.855
Disponibilidades no início do período (B)	7		315.511		41.656
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	Nota Introd. (i), 7		3.139.959		315.511

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

FUNDO SETE COLINAS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO 2016

(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário “Sete Colinas” é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela SILVIP - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, desde Maio de 2016, foi autorizado em 14 de Setembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 10 de Outubro de 2006.

A função de banco depositário é exercida pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD).

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento n.º 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

Os valores relativos a 31 de dezembro de 2016 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores apresentados com referência a 31 de dezembro de 2015.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no PCFII. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

(a) Especialização dos exercícios

O Fundo Sete Colinas respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

(b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

(c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no Passivo, na rubrica Ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

(d) Unidades de participação e variações patrimoniais

As unidades de participação são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas do Fundo do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do Capital do Fundo.

(e) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

(f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

Pelo exercício da sua atividade, a SILVIP cobra uma comissão de gestão sobre o activo total do Fundo que será calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte aquele a que respeita.

Entre 01 de janeiro e 24 de maio de 2016, a Comissão de Gestão do fundo foi calculada através de uma taxa fixa, em que a Sociedade Gestora cobrava mensalmente uma taxa de 0,05625% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma taxa anual de 0,675%) sobre o ativo total do Fundo, que foi calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita. A parte fixa da comissão de gestão teve um valor mínimo anual de Euros 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil euros) e tinha um valor máximo anual de Euros 1.000.000,00 (um milhão de euros).

A partir de 24 de maio de 2016 a comissão de gestão passou a ser calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual de 0,80% sobre o activo total do fundo. Esta é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

A comissão do banco depositário foi calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,12%, entre 01 de janeiro e 24 de maio e de 0,14% a partir do dia 24 de maio de 2016. É liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 183/2003, de 19 de agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a €200 euros nem superior a €20.000. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

(g) Imposto sobre os rendimentos

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, o Fundo pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respectivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte).

No caso de sujeitos passivos não residentes, distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, exceto se se tratarem de sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes, em que as taxas de retenção na fonte serão de 35% e 25%.

h) Outros impostos

O exercício em curso já contempla a especialização do IMI para o ano de 2016.

O Fundo é tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

i) Demonstração dos fluxos monetários

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

j) Política de distribuição de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, com uma periodicidade anual a ter lugar a partir do 3º ano civil completo de actividade do fundo. Os rendimentos a distribuir são iguais, no mínimo, a 50% dos resultados elegíveis gerados durante o ano anterior, ou em percentagens diferentes caso exista uma proposta da entidade responsável pela gestão e aprovada pela assembleia dos participantes.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS

Imóveis		Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valia potencial
Lisboa	Quarteirão da Portugália	29.297.000	29.297.000	-
Lisboa	São Paulo 1 a 15	10.496.500	10.496.500	-
Lisboa	D. Luís I - Boavista	4.166.055	4.166.055	-
Lisboa	24 de Julho	10.870.000	10.870.000	-
Lisboa	Portugalia II - Planasa	3.220.000	3.220.000	-
Lisboa	Douradores 2 a 14	2.276.950	2.276.950	-
Lisboa	Remolares 42 a 48	1.588.718	1.588.718	-
Lisboa	Palácio Almada Carvalhais	5.670.750	5.670.750	-
Lisboa	D. Luís II	9.465.500	9.465.500	-
Lisboa	Stephens	4.219.000	4.219.000	-
Lisboa	Boqueirão dos Ferreiros 7 e 7A	282.550	282.550	-
Lisboa	Boqueirão dos Ferreiros 9 e 9A	385.950	385.950	-
Total		81.938.973	81.938.973	-

NOTA 2 – COMPARAÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

	01-01-2016	Subscrições	Resgates	Transferências	Resultados Período	31-12-2016
Valor Base	94.109.450	-	-	-	-	94.109.450
Diferença em Subs. / Resg	(4.109.544)	-	-	-	-	(4.109.544)
Res. Distribuídos	-	-	-	-	-	-
Res. Acumulados	(39.038.498)	-	-	(1.313.331)	-	(40.351.829)
Res. Período	(1.313.331)	-	-	1.313.331	15.895.993	15.895.993
Total	49.648.077	-	-	-	15.895.993	65.544.070
Nº Unidades Participação	1.882.189	-	-	-	-	1.882.189
Valor Unidade Participação	26,3778	-	-	-	-	34,8233

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA U.E.	Área	Data Aq.	Custo Imóvel	Avaliações				Valor Venal	Localização	
				Data 1	Valor 1	Data 2	Valor 2		País	Município
1.2. Projetos de Construção de Reabilitação										
- Habitação										
Prédio Urbano - D. Luis II	5.655	mar-10	7.528.328	mar-16	8.680.000	mar-16	10.251.000	9.465.500	Portugal	Lisboa
- Comércio										
Prédio Urbano - Stephens	3.231	abr-10	3.389.636	mar-16	4.198.000	mar-16	4.240.000	4.219.000	Portugal	Lisboa
- Comércio										
Prédio Urbano - Boqueirão dos Ferreiros, 7 e 7A	140	mai-16	348.773	mai-16	356.500	mai-16	415.400	385.950	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Boqueirão dos Ferreiros, 9 e 9A	257	mai-16	348.773	mai-16	256.300	mai-16	308.800	282.550	Portugal	Lisboa
- Outros										
Prédio Urbano - São Paulo 1 a 15	7.494	jan-07	10.226.291	mar-16	10.333.000	mar-16	10.660.000	10.496.500	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - D. Luís I - Boavista	2.340	abr-07	5.166.769	mar-16	4.134.110	mar-16	4.198.000	4.166.055	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Douradores 2 a 14	2.044	dez-07	2.028.859	mar-16	2.201.600	mar-16	2.352.300	2.276.950	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Remolares 42 a 48	1.355	jan-08	1.476.957	mar-16	1.514.436	mar-16	1.663.000	1.588.718	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Palácio Almada Carvalhais	6.917	ago-08	5.833.697	mar-16	5.531.500	mar-16	5.810.000	5.670.750	Portugal	Lisboa
1.3 - Outros Projetos de Construção										
Prédio Urbano - Quarteirão Portugália, Av. Almirante Reis 115 a 117	28.036	dez-06	32.192.180	mar-16	27.026.000	mar-16	31.568.000	29.297.000	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - 24 de Julho, 16 a 18	2.549	jul-07	8.795.586	mar-16	10.390.000	mar-16	11.350.000	10.870.000	Portugal	Lisboa
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.2 - Não Arrendadas										
- Serviços										
Prédio Urbano Portugália II - Planasa	3.041	jan-88	3.306.752	mar-16	3.034.950	mar-16	3.405.050	3.220.000	Portugal	Lisboa
- Total								(A) 81.938.973		

	<u>Quantidade</u>	<u>Cotação / Valor</u>	<u>Juros decorridos</u>	<u>Valor global</u>
7 - LIQUIDEZ				
7.1. À vista				
7.1.2. Depósitos à ordem		3.139.959		3.139.959
7.2. A prazo				
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo				
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos Obtidos		(18.000.000)	(228.124)	(18.228.124)
Total liquidez				(B) <u>(15.088.165)</u>
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis		-		-
9.1.2. Outros		74.536		74.536
9.2. Valores passivos				
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis		(580.000)		(580.000)
9.2.2. Outros		(801.272)		(801.272)
Total outros valores a regularizar				(C) <u>(1.306.735)</u>
Valor Líquido Global do Fundo: (A) + (B) + (C)				<u>65.544.072</u>
N.º Unidades em circulação				<u>1.882.189</u>

NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;

ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	01-01-2016	Aumentos	Reduções	31-12-2016
Depósitos à ordem	315.511			3.139.959
Total	315.511	-	-	3.139.959

NOTA 8 – VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Entidades	Devedores por rendas vencidas
Esteves & Peres	1.749
Herdeiros de Carlos Balona	3.165
Victor Manuel Oliveira Miguel	9.291
Lamy Lda	35.530
Loja do Banho	22.503
Thing-Pink	1.603
Total	73.840

Conforme evidenciado na Nota 11, estes montantes encontram-se integralmente provisionados.

NOTA 10 – EMPRÉSTIMOS NÃO TITULADOS

A 31 de dezembro de 2016 encontra-se em vigor um contrato de financiamento celebrado com a Real Added Value SCS no valor de €18.000 milhares.

No início de 2016 o Fundo tinha um contrato de financiamento com a CGD que totalizava €12.470.383,17 tendo sido reforçado em €1.000.000 em fevereiro de 2016.

Em 29 de março de 2016, é celebrado um novo contrato de financiamento com a Real Added Value SCS que liquida o financiamento existente com a CGD que totalizava à data €13.470.383,17 e concede ao Fundo um novo empréstimo de €14.500 milhares, terminando em 28 de março de 2017.

Em 01 de setembro de 2016 foi feito um aditamento ao financiamento que autoriza um aumento de €3.500 milhares, num total de €18.000 milhares, mantendo as condições anteriormente acordadas.

Os respetivos juros serão calculados a uma taxa Euribor a 6 meses acrescido de 2 pontos percentuais ao ano sobre o montante remanescente, calculado sobre uma base real / real dia.

NOTA 11 – AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

<u>Contas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>Saldo final</u>
Ajustamentos de dívidas a receber	<u>175.052</u>	<u>20.594</u>	<u>(121.806)</u>	<u>73.840</u>

NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Contratos Promessa de compra e venda

Os valores registados em 31 de dezembro de 2016 e 2015 nas rubricas de adiantamentos por compra e venda de imóveis referem-se a adiantamentos pagos e recebidos pelo Fundo no âmbito dos seguintes contratos-promessa de compra e venda:

	Adiantamentos pagos/(recebidos)		Valor Aquisição / (Venda) Imóvel	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Promessa de compra de imóveis				
° Terreno Quarteirão Portugal	<u>580.000</u>	<u>580.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

NOTA 14 – IMÓVEIS

No que diz respeito às rubricas Terrenos e Construções, durante o exercício de 2016, verificam-se os seguintes movimentos:

	2016	
	Terrenos	Construções
Saldo Inicial		
Custo	-	79.492.013
Reavaliação Líquida	-	(16.310.707)
	<u>-</u>	<u>63.181.306</u>
Movimentos no ano		
Aquisições e obras	-	1.150.588
Alienações	-	-
Reavaliação Líquida (incluindo efeito das alienações)	-	17.607.079
	<u>-</u>	<u>17.607.079</u>
Saldo Final		
Custo	-	80.642.601
Reavaliação Líquida	-	1.296.372
	<u>-</u>	<u>81.938.973</u>

O saldo apresentado em aquisições e obras corresponde em parte à compra do edifício sito no Boqueirão dos Ferreiros nº7 e 7A pelo montante de €348,5 milhares e por igual montante o imóvel sito no Boqueirão dos Ferreiros nº9 e 9A.

NOTA 15 – CONTAS DE TERCEIROS

Devedores por rendas vencidas

Esta rubrica inclui os montantes em dívida por parte dos arrendatários dos imóveis do Fundo. Para fazer face a possíveis situações de incobrabilidade, encontra-se registado a 31 de dezembro de 2016 na rubrica Ajustamentos de dívidas a receber, no passivo, o montante de cerca de €74 milhares (31 de dezembro 2015: €170 milhares).

NOTA 17 – CONTAS DE TERCEIROS DO PASSIVO

A rubrica Outras contas de credores decompõe-se como segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Credores por Fornecimentos e Serviços Externos	65.175	125.728
Imposto Selo	8.193	-
Outros valores a pagar	5.850	24.675
Comissões e outros encargos a pagar	1.748	-
	<u>80.966</u>	<u>150.403</u>

O saldo em Comissões e Outros encargos a pagar corresponde ao valor da Taxa de Supervisão do mês de dezembro 2016.

NOTA 18 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS DO PASSIVO

O saldo apresentado nesta rubrica decompõe-se conforme segue:

	31.12.2016	31.12.2015
Juros de empréstimos contraídos	228.875	62.549
Comissão de Gestão	56.769	56.250
Comissão de Depósito	7.647	4.971
Taxa de Supervisão	1.744	1.321
Imposto Selo	93.214	90.265
Imposto Municipal sobre Imóveis a pagar	140.906	140.906
Outros valores a pagar	326.456	262.425
Receitas com proveito diferido	18.979	27.465
Outros acréscimos e diferimentos	-	3.401
	874.589	649.553

O saldo apresentado em Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas pagas pelos arrendatários dos imóveis a título de adiantamento e correspondem, em regra, a um mês de renda.

NOTA 19 – JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

O saldo apresentado a 31 de dezembro de 2016 e 2015 refere-se aos juros do financiamento.

NOTA 20 - COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro 2016 e 2015 a rubrica de Comissões e Taxas decompõe-se como segue:

	31.12.2016	31.12.2015
De operações correntes		
Comissão de Gestão	673.522	675.000
Comissão de Depósito	85.056	60.392
Comissão de Supervisão	20.274	16.044
Outras Comissões	17.331	50.203
	796.184	801.639
Em ativos imobiliários		
Comissão de Intermediação	150.000	-
	150.000	-
	946.184	801.639

NOTA 21 – PERDAS E GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários		
Perdas em activos imobiliários (ver Nota Introd. (b))	1.445.818	19.127
	<u>1.445.818</u>	<u>19.127</u>
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários		
Ganhos em activos imobiliários (ver Nota Introd. (b))	19.052.898	741.940
	<u>19.052.898</u>	<u>741.940</u>

NOTA 22 – IMPOSTOS E TAXAS

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Imposto sobre rendimentos prediais	-	16.622
Impostos indirectos		
Imposto de selo	132.166	212.429
Outros	-	-
	<u>132.166</u>	<u>212.429</u>
Outros impostos		
IMI	115.640	143.295
Imposto a pagar	<u>247.806</u>	<u>372.346</u>

NOTA 23 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

O saldo apresentado na rubrica Fornecimentos e serviços externos decompõe-se como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Taxa Municipal Protecção Civil	72.892	152.324
Conservação	68.221	11.393
Seguros	64.714	50.361
Taxas e Licenças	61.088	186.604
Avaliação Imóveis	30.689	3.690
Contencioso e Notariado	16.314	106.465
Auditoria	12.091	6.150
Outros fornecimentos e serviços externos	32.849	37.112
	<u>358.857</u>	<u>554.099</u>

NOTA 24 – CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

O saldo de €114.100 reflete a anulação de rendas que foram dadas como incobráveis.

NOTA 25 – RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde, na íntegra, às rendas e penalidades contratuais recebidas pelo Fundo provenientes do arrendamento dos seus imóveis.

NOTA 26 – REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no n.º 2 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2016 pagas pela SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário sob sua gestão:

Órgãos Sociais	546.904 €
Colaboradores	967.045 €

nota: não existem remunerações variáveis

Para além dos órgãos sociais, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão e cujas actividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do organismo de investimento coletivo.

O número de colaboradores afetos à gestão dos fundos ao longo do ano de 2016 foi de 18, sendo de realçar que estas remunerações não são custos efetivos dos Fundos mas sim da Sociedade Gestora.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora SILVIP - Sociedade Gestora Fundos de Investimento Imobiliário, SA (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 85 153 468 euros e um total de capital do fundo de 65 544 073 euros, incluindo um resultado líquido de 15 895 993 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matéria relevante de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 96% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, foram obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Testámos os procedimentos de controlo em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários e efetuámos diversos procedimentos substantivos de auditoria, nomeadamente: (i) a verificação detalhada dos relatórios de avaliação (nomeadamente áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e a confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (ii) a confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; e (iii) a verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.</p>
2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Calculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento.</p>

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao triénio de 2016 a 2018.
- (ii) O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 28 de março de 2017.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

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

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

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 28 de março de 2017



João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de
BDO & Associados - SROC

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)