

**Património I – Fundo de
Investimento Imobiliário
Fechado**

2016

Relatório e Contas

Atlantic – S.G.F.I.I., S.A.

Património I – F.I.I.F.
Relatório de Gestão
2016

1 - Caracterização do Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos.

A constituição e funcionamento dos fundos de investimento imobiliário obedeceu ao disposto no art. 48º, nº2 do Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro (Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, doravante R.J.F.I.I.).

Com a entrada em vigor da Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, procedeu-se à revisão do regime jurídico dos organismos de investimento coletivo (RGOIC), aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário, tendo a CMVM procedido à revisão global do regime regulamentar, através do Regulamento da CMVM nº 2/2015, de 12 de junho, revogando-se as normas legais atrás referidas.

O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a sua duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos.

O Fundo foi autorizado pela C.M.V.M. em 13 de Junho de 2006, com 2 participantes e foi constituído em 1 de Setembro de 2006.

O capital inicial do Fundo foi de 8.000.000 € (oito milhões de euros), a que corresponderam 8.000.000 unidades de participação no valor unitário de 1,00 € (um euro), integralmente subscritas em numerário.

A administração, gestão e representação do Fundo competem à “Atlantic – Sociedade Gestora de

Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora.

A função de depositário dos valores que constituem o Fundo inicialmente foi desempenhada pela “Caixa Central de Crédito Agrícola, CrI” para passar a ser exercida pelo “Barclays Bank PLC – Sucursal em Portugal” a partir do dia 9 de Junho de 2009. A partir do dia 1 de Abril de 2016 o “Bankinter - Sucursal em Portugal” passou a exercer as funções de banco depositário do Fundo.

O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

O Fundo tem como áreas de actuação:

- a) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento;
- b) a compra e venda de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria, com vista à realização de mais-valias.

A carteira de imóveis do Fundo está concentrada geograficamente nas regiões do Minho, Douro Litoral.

Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria

pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis.

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

2 – A carteira do Fundo

A carteira do Fundo é constituída por 74 imóveis (fracções ou lotes), com pesos relativos que variam entre os 0.02% e os 20.09% do património imobiliário total do Fundo. Deste portfólio 20 imóveis pertencem à categoria de “terrenos urbanizados” e correspondem a 3.58% do valor dos imóveis em carteira, 33 imóveis pertencem à categoria de “construções acabadas arrendadas” e representam 83.05% do valor dos imóveis do Fundo e 21 imóveis pertencem à categoria de “construções acabadas não arrendadas” e representam 13.37% do valor dos imóveis do Fundo.

O Fundo tem um portfólio de 84.206 m² sob gestão, sendo 15.178 m² (18.02%) representados por terrenos e 69.028 m² (81.98%) por construções. Relativamente às construções, 65.513 m² (90.56%) encontram-se arrendados e 6.515 m² estavam devolutos (9.44%).

O valor contabilístico da totalidade dos 74 imóveis em carteira, em 31 de Dezembro de 2016, ascendia a 26.477.300,00 €, valor correspondente à média das avaliações dos imóveis.

3 – Actividade desenvolvida

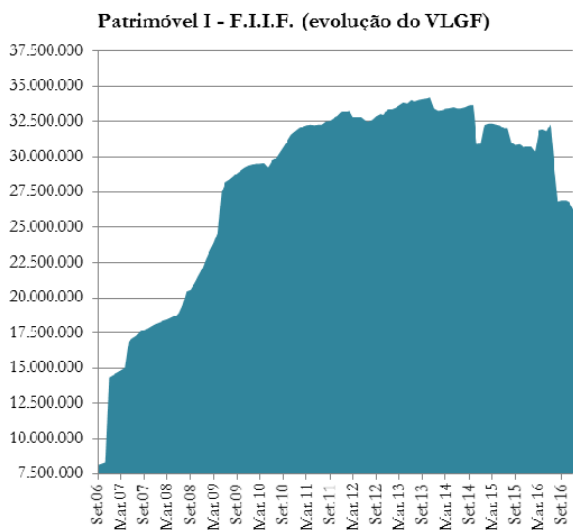
No decurso do exercício de 2016 o Fundo concretizou a alienação de 28 imóveis/fracções através de 4 operações distintas:

- venda da “Vivenda C2” por 67.750 €;
- venda dos “Lotes para moradia C4 a C7” por 45.000€;
- venda do “Apartamento T2 AC – Porto” por 155.000 €;
- venda dos “Lote 1”, “Lote 9” e “Lotes M15 a M34” por 2.502875,58 €.

4 – A performance do Fundo

O Fundo iniciou a actividade em Setembro de 2006 com as unidades de participação a serem subscritas a 1,0000 € (um euro).

O “Património I – F.I.I.F.” acumula uma valorização desde o seu lançamento, considerando os rendimentos distribuídos aos participantes, de 285.21%, daqui resultando uma valorização média anual de 27.58%. No exercício de 2006 (4 meses) valorizou-se 79.78% e no ano seguinte obteve-se uma valorização de 49.03%, a qual se obtém corrigindo a cotação da up em 31/12/07, que se fixou nos 2,2683 €, pelo valor de 3.288.000 € correspondente ao volume de rendimentos distribuídos aos participantes do Fundo.



Em 2008 o Fundo obteve uma valorização de 20.37%, em 2009 de 34.50%, em 2010 de 8.23%, em 2011 de 4.30%, em 2012 de 0.73% e em 2013 de 2.19%, a qual se obtém corrigindo a cotação da up pelo valor de 680.000 € correspondente ao volume de rendimentos distribuídos aos participantes do Fundo. No exercício de 2014 o Fundo registou uma desvalorização de 7.96% e em 2015 de 0.70%. Em 2016 de 12.60%, a qual se obtém corrigindo a cotação da up pelo valor de 600.000 € correspondente ao volume de rendimentos distribuídos aos participantes do Fundo.

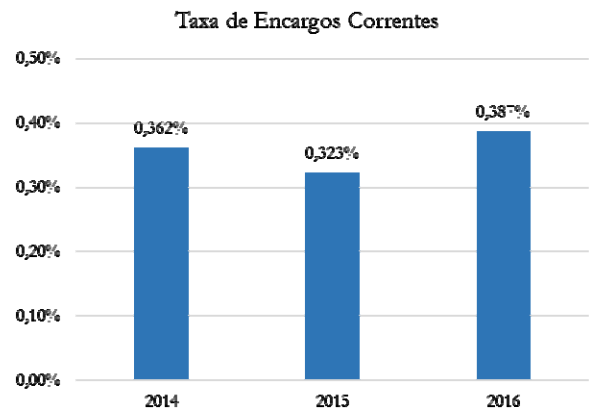
No exercício de 2016 a estrutura de proveitos do Fundo apresentou a seguinte desagregação:

- 64.61% (11.80% em 2015) resultaram do reconhecimento de ganhos em activos imobiliários;
- 23.21% (23.32% em 2015) decorreram das rendas geradas pelos imóveis em carteira;
- 11.67% (35.11% em 2015) resultaram de outros ganhos eventuais;
- 0.44% resultaram de ganhos de exercícios anteriores (compara com 0.04% de ganhos extraordinários em 2015);

- 0.07% (0.01% em 2015) corresponderam a juros de depósitos;

A estrutura de custos do Fundo, no exercício de 2016, decompõe-se da seguinte forma:

- 92.11% (85.48% em 2015) decorrem do reconhecimento de perdas em activos imobiliários;
- 2.00% (5.09% em 2015) correspondem a fornecimentos e serviços externos;
- 1.62% decorrem de perdas correntes em activos imobiliários;
- 1.27% resultam de perdas extraordinárias;
- 1.27% (4.53% em 2015) correspondem a encargos com impostos;
- 1.11% (2.27% em 2015) correspondem a encargos com comissões;
- 0.62% (0.71% em 2015) têm origem em juros de empréstimos;
- em 2015 a constituição de provisões para encargos e dívidas a receber representou 1.92% dos custos.



A Taxa de Encargos Correntes, que mede o peso dos custos (114.518,38 €) com a comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, auditoria e avaliações face ao VLGF médio (29.598.199,85 €), no final do exercício de 2016 fixou-se nos 0.387%.

5 – Distribuição de rendimentos

No âmbito da Política de Rendimentos definida no Regulamento de Gestão, o Fundo distribuiu, no exercício de 2016, resultados líquidos acumulados no montante de 600.000,00 €, repartidos da seguinte forma:

- 400.000,00 €, correspondente a 0,050 € por unidade de participação, em 17 de Fevereiro de 2016;
- 200.000,00 €, correspondente a 0,025 € por unidade de participação, em 19 de Dezembro de 2016.

6 – Regime fiscal (alterações)

O Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro, reconhecendo que a tributação dos organismos de investimento colectivo é um domínio de primordial importância para a aplicação de poupanças e para a atracção de investimento, designadamente investimento estrangeiro, e que o regime aplicável, cujas bases fundamentais constam do artigo 22º do EBF não é um regime competitivo, veio promover a adopção do método de tributação “à saída”, passando a tributar em IRS e IRC os rendimentos auferidos pelos investidores.

Até 30 de Junho de 2015, na esfera dos Fundos de Investimento Imobiliários, de uma forma simplificada:

- a) os rendimentos prediais (líquidos das despesas com conservação e manutenção) eram tributados autonomamente à taxa de 25,00%, devendo o imposto ser liquidado no decurso do mês de Abril do ano seguinte;
- b) as valias imobiliárias líquidas do ano eram tributadas autonomamente à taxa de 12,50%,

devendo o imposto ser liquidado no decurso do mês de Abril do ano seguinte;

- c) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a pessoas singulares residentes estavam isentos de IRS;
- d) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a pessoas colectivas residentes estavam sujeitos a IRC;
- e) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a não residentes estavam isentos de IRS e de IRC.

A partir de 1 de Julho de 2015, na esfera dos Fundos de Investimento Imobiliários, passa a vigorar uma lógica de tributação “à saída” em substituição da tributação “à entrada”, de uma forma simplificada temos que:

- a) os rendimentos da categoria F, os rendimentos prediais, estão isentos;
- b) as valias de capitais e prediais estão isentas;
- c) os rendimentos da categoria E, nomeadamente os juros estão isentos;
- d) os demais rendimentos são tributados a taxa normal de IRC (21,00%), estando isentos de derrama municipal e estadual;
- e) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a pessoas singulares residentes estão sujeitos a retenção na fonte a título definitivo, à taxa liberatória de 28,00%;
- f) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a pessoas colectivas residentes estão sujeitos a retenção na fonte, a qual tem a natureza de imposto por conta, à taxa de 25,00%;
- g) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a não residentes e os decorrentes de

operações de resgate estão sujeitos a retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10,00%;

h) sobre o valor dos FII passa a incidir Imposto de Selo à taxa de 0,0125% por trimestre.

7 – Alterações legais

A Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, veio transpôr parcialmente as Diretivas nº 2011/61/UE e 2013/14/UE, procedendo à revisão do regime jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo e à alteração ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e ao Código dos Valores Mobiliários.

O Regulamento da CMVM nº 2/2015, que revoga os Regulamentos da CMVM Nº 8/2002 e nº 5/2013, passa a regular os Organismos de Investimento Coletivo (Mobiliários e Imobiliários) e a Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual.

Face à integração das regras relativas aos organismos de investimento imobiliário no Regime Geral, foram uniformizados os prazos de reporte e divulgação mínima das carteiras dos organismos de investimento imobiliário com os prazos adotados para os restantes organismos de investimento coletivo e prevê-se a aplicação uniforme dos institutos da transformação e cisão em moldes revistos.

Alargou-se a exigência de elaboração do relatório anual do depositário às entidades que exerçam essas funções em relação aos organismos de investimento imobiliário.

Das demais alterações efetuadas, destacam-se as relativas à determinação da comissão de gestão

variável, à valorização do património, por referência aos ativos imobiliários, a unidades de participação, participações em sociedades imobiliárias e ativos não financeiros, relatórios dos peritos avaliadores de imóveis e relação com a entidade responsável pela gestão e ao indicador sintético de risco e de remuneração do documento com as informações fundamentais ao investidor relativamente aos organismos de investimento imobiliário.

Porto, 20 de Janeiro de 2017

Os Administradores Executivos

Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite

Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses

Património I – F.I.I.F.

Balanço

em 31 de Dezembro de 2016

						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2016				2015	Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2016	2015
ACTIVO										
Activos imobiliários										
31	Terrenos	1.036.032	55.691	144.273	947.450	1.102.200	61	Unidades de participação	8.000.000	8.000.000
32	Construções	21.863.121	6.211.227	2.544.498	25.529.850	30.848.450	62	Variações patrimoniais		
33	Direitos						64	Resultados transitados	22.720.141	22.934.892
34	Adiantamentos compra imóveis	930.000			930.000		65	Resultados distribuídos	-600.000	
35	Outros activos						66	Resultado líquido período	-3.871.406	-214.751
	Total	23.829.154	6.266.917	2.688.771	27.407.300	31.950.650		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	26.248.735	30.720.141
Carteira títulos e participações										
Obrigações										
211+2171	Títulos dívida pública						47	Ajustamentos dívidas a receber	624.424	624.424
212+2172	Outros fundos públ. equipados						48	Provisões acumuladas	0	0
213+214+2173	Obrigações diversas							Total	624.424	624.424
22	Participações soc. Imobiliárias									
24	Unidades de participação						421	Resgates a pagar a participantes		0
26	Outros títulos						422	Rendimentos a pagar a participantes		0
	Total	0	0	0	0	0	423	Comissões e outros encargos a pagar	9.889	10.709
Contas de terceiros										
411	Devedores por crédito vencido						424+ ... + 429	Outras contas de credores	208.588	146.582
412	Devedores por rendas vencidas	668.196			668.196	581.779	431	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)		0
413+ ... +419	Outras contas de devedores	2.154			2.154	1.306	432	Empréstimos não titulados	3.877.406	2.297.440
	Total	670.350	0	0	670.350	583.085	44	Adiantamentos por venda de imóveis		0
Disponibilidades										
11	Caixa							Total	4.095.884	2.454.730
12	Depósitos à ordem	2.392.851			2.392.851	31.626	53	Acréscimos e diferimentos		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.275.000			1.275.000	275.000	56	Acréscimos de Custos	75.186	131.217
14	Certificados de depósito						58	Recitas com Provento Diferido	32.738	74.350
18	Outros meios monetários						59	Outras Acréscimos e Diferimentos	684.701	556.951
	Total	3.667.851	0	0	3.667.851	306.626		Contas Transitórias Passivas		0
Acréscimos e diferimentos										
51	Acréscimo de proventos	3.182			3.182	1.719.140		Total	792.624	762.517
52	Despesas com custo diferido	12.984			12.984	2.311		TOTAL DO PASSIVO	5.512.932	3.841.671
58	Outros acréscimos e diferimentos	0			0	0				
59	Contas transitórias activas									
	Total	16.165	0	0	16.165	1.721.451				
	TOTAL DO ACTIVO	28.183.521	6.266.917	2.688.771	31.761.667	34.561.813		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	31.761.667	34.561.813

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mn - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Património I – F.I.I.F.

Demonstração dos Resultados
por Natureza

em 31 de Dezembro de 2016

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2016	2015	Código	Designação	2016	2015
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:		
711+ ... + 718	De Operações Correntes	58.347	36.283	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+ ... +818	Outros, de Operações Correntes	3.915	602
		58.347	36.283	819	De Operações Extrapatrimoniais		
	Comissões					3.915	602
722	Da Carteira de Títulos e Participações				Rendimentos de títulos		
723	Em Activos Imobiliários			822+ ... +825	Da Carteira de Títulos e Participações		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	104.074	116.128	828	De Outras Operações Correntes		
729	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais		
		104.074	116.128			0	0
	Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Da Carteira de Títulos e Participações		
733	Em Activos Imobiliários	8.658.446	3.816.290	833	Em Activos Imobiliários	3.572.178	577.777
731+738	Outras, em Operações Correntes	151.850	551.751	831+838	Outros, em Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais		
		8.810.296	4.368.040			3.572.178	577.777
	Impostos				Reversões de ajustamentos e de provisões		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	6.563	135.325	851	De ajustamentos de dívidas a receber		25.979
7412+7422	Impostos indirectos	30.915	19.577	852	De Provisões para Encargos	0	1.341.481
7418+7428	Outros impostos	82.045	76.509			0	1.367.460
		119.524	231.412			1.283.306	1.141.502
	Provisões do exercício			86	Rendimentos de activos imobiliários		
751	Ajustamentos de dívidas a receber		25.979				
752	Provisões para Encargos	0	72.218	87	Outros proveitos e ganhos correntes		87.087
		0	98.197				
76	Fornecimentos e serviços externos	188.122	260.072		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	4.859.400	3.174.427
77	Outros custos e perdas correntes			881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
				882	Recuperação de Inobráveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	9.280.363	5.110.133	883	Ganhos Extraordinários	24.208	2.157
				884+ ... +888	Ganhos de Exercícios Anteriores	645.061	1.718.798
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outros Ganhos Eventuais	669.268	1.720.955
781	Valores Inobráveis				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		
782	Perdas Extraordinárias	119.711		66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	3.871.406	214.751
783	Perdas de exercícios Anteriores	0					
784+ ... +788	Outras Perdas Eventuais						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	119.712	0				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)				TOTAL	9.400.074	5.110.133
	TOTAL	9.400.074	5.110.133				

8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	549.557	1.720.955
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	-3.991.084	-2.357.083	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	-3.751.883	16.661
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	-3.871.406	-214.751
B-A+742	Resultados correntes	-4.420.963	-1.935.706				

Património I – F.I.I.F.

Demonstração dos Fluxos Monetários

em 31 de Dezembro de 2016

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2016		2015	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
...		0		0
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	600.000			
...		600.000		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-600.000		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	2.765.626		75.000	
Rendimentos de activos imobiliários	1.377.963		1.478.442	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	0		5.000	
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	2.356.000	6.499.589	0	1.558.442
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	119.711		362.500	
Grandes reparações em activos imobiliários	0		0	
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	206.560		311.770	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	930.000		0	
Encargos com escrituras	0		0	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	2.441.146	3.697.418	817.259	1.491.529
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		2.802.170		66.913

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2016		2015	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos				
Reembolso de títulos				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
..				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos	0		0	
Subscrições de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos	56.936		39.344	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		56.936		39.344
Fluxo das operações da carteira de títulos		-56.936		-39.344

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2016		2015	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimento em operações de taxa de juro				
Recebimento em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos futuros				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0		265	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	2.264.182	2.264.182	2.180.780	2.181.044
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	70.993		70.904	
Comissão de depósito	15.201		15.960	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	244.721		601.796	
...				
Outros pagamentos correntes	717.277	1.048.192	1.229.666	1.918.325
Fluxo das operações de gestão corrente		1.215.990		262.719

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2016		2015	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
...				
Outros recebimentos de operações eventuais				0
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
...				
Outros pagamentos de operações eventuais				0
Fluxo das operações eventuais		0		0
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		3.361.225		290.288
Disponibilidades no início do período (B)		306.626		16.338
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		3.667.851		306.626

Património I – F.I.I.F.

Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados de 2016

(Conforme o Regulamento CMVM N.º02/2005)

1 – Introdução

O “Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Património I ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, com menos de 5 participantes, de distribuição parcial de rendimentos, que tem por fim exclusivo o investimento de capitais recebidos em carteiras diversificadas de valores fundamentalmente imobiliários (segundo um princípio de divisão de risco), em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo datado de 17 de Julho de 2006, o “Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 17 de Julho de 2006 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por 5 ou 10 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM nº 02/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

2 - Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adoptam-se os seguintes:

Continuidade: o fundo de investimento opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação, sem prejuízo de os fundos fechados terem duração limitada.

Consistência: o fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

Materialidade: as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afectar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais do fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de activos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

3 - Notas ao Anexo

Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Diferença
Lote para moradia E1	21.228,24	21.228,24	0,00
Lote para moradia E3	21.234,69	21.234,69	0,00
Lote para moradia H4	28.276,78	28.276,78	0,00
Lote para moradia H5	28.276,97	28.276,97	0,00
Lote para moradia H6	29.285,90	29.285,90	0,00
Lote para moradia H7	28.290,89	28.290,89	0,00
Lote para moradia H8	27.262,68	27.262,68	0,00
Lote para moradia H9	26.251,12	26.251,12	0,00
Lote para moradia H10	26.252,53	26.252,53	0,00
Lote para moradia H11	26.252,47	26.252,47	0,00
Lote para moradia H12	26.251,12	26.251,12	0,00
Lote para moradia H13	25.238,65	25.238,65	0,00
Terreno sobranete	40.372,69	40.372,69	0,00
Quinta das Hortas - Lote F2	196.351,84	196.351,84	0,00
Quinta das Hortas - Lote F3	193.669,34	193.669,34	0,00
Lote 5 Balança em Fontarcada	16.534,69	16.534,69	0,00
Escritório Fontarcada - Lote 3	24.234,93	24.234,93	0,00
Escritório Fontarcada - Lote 4	26.252,83	26.252,83	0,00
Lote 1 Taide	96.896,44	96.896,44	0,00
Terreno de Tenões U-743	127.617,66	127.617,66	0,00
Pavilhão Elos 727	797.284,42	797.284,42	0,00
Pavilhão Elos 893	1.513.820,44	1.513.820,44	0,00
Escritório Fontarcada - Lote 2	363.282,31	363.282,31	0,00
Apartamento PV1 T5	302.772,59	302.772,59	0,00
Centro Comercial Brasília - Lote B	427.809,17	427.809,17	0,00
O Nosso Café 3048B	606.279,72	606.279,72	0,00
O Nosso Café 3048C	685.737,42	685.737,42	0,00
Armazém Lugar das Sete Fontes	1.680.055,44	1.680.055,44	0,00
Lote 55 R/c Fração A	276.464,95	276.464,95	0,00
Lote 6	25.632,24	25.632,24	0,00
Lote 7	25.632,24	25.632,24	0,00
Lote 8	29.905,14	29.905,14	0,00
Log Site Alverca EN 10 Km 127	3.166.619,61	3.166.619,61	0,00
Serração Porto d'Ave - Lote A	944.283,18	944.283,18	0,00
Serração Porto d'Ave - Lote B	311.841,80	311.841,80	0,00
Serração Porto d'Ave - Lote C	36.353,39	36.353,39	0,00
Serração Porto d'Ave - Lote D	31.324,06	31.324,06	0,00
Serração Porto d'Ave - Lote E	208.487,81	208.487,81	0,00
Serração Porto d'Ave - Lote F	208.487,81	208.487,81	0,00
Serração Porto d'Ave - Lote G	208.487,81	208.487,81	0,00
Serração Porto d'Ave - Lote H	208.487,81	208.487,81	0,00
Armazéns Rua da Taxa - Armazém D	126.870,04	126.870,04	0,00
Lote S2 C	78.739,01	78.739,01	0,00

Lote S2 D	98.926,16	98.926,16	0,00
Lote S3 A	80.757,85	80.757,85	0,00
Lote S3 B	71.673,76	71.673,76	0,00
Lote S3 C	83.783,23	83.783,23	0,00
Lote S4 A	86.812,39	86.812,39	0,00
Lote S4 B	86.812,39	86.812,39	0,00
Lote S4 C	102.962,63	102.962,63	0,00
Lote S4 E	136.254,23	136.254,23	0,00
Loja Fraião U-1677A	96.279,50	96.279,50	0,00
Prédio Urbano Rua Santos Dias	6.064.956,77	6.064.956,77	0,00
O Nosso Café 3048A	832.202,33	832.202,33	0,00
Centro Comercial Brasília - Lote Q	28.453,18	28.453,18	0,00
Prédio R.Clube Des. PóvoaFracção AT	197.143,05	197.143,05	0,00
Escritório Faria Guimarães - Porto	36.350,84	36.350,84	0,00
Caves PV - Cave 7	12.125,75	12.125,75	0,00
Caves PV - Cave 8	12.803,53	12.803,53	0,00
Armazéns Rua da Taxa - Armazém B	61.570,60	61.570,60	0,00
Armazéns Rua da Taxa - Armazém C	113.379,25	113.379,25	0,00
Lote S1 A	36.350,13	36.350,13	0,00
Lote S1 D	23.227,61	23.227,61	0,00
Lote S1 E	19.215,66	19.215,66	0,00
Lote S1 F	19.215,66	19.215,66	0,00
Lote S2 A	47.451,57	47.451,57	0,00
Lote S2 B	36.348,04	36.348,04	0,00
Lote 34 Cave Fracção B	528.129,18	528.129,18	0,00
Lote 42 R/c Fracção A	266.067,33	266.067,33	0,00
Oficina Porto d'Ave - Fracção A	104.243,89	104.243,89	0,00
Oficina Porto d'Ave - Fracção B	104.243,89	104.243,89	0,00
Morada da Trofa U2637	61.402,67	61.402,67	0,00
Casa de Tenões U-70	49.284,81	49.284,81	0,00
Loja Fr. A, U 1904A Braga	100.035,00	100.035,00	0,00
TOTAL	26.477.300,00	26.477.300,00	0,00

O Fundo dispõe ainda de registo contabilístico de adiantamentos efectuados por conta de aquisição de imóveis objecto de Contrato Promessa de Compra e Venda, conforme de discrimina no quadro seguinte:

Imóveis	Adiantamento Pago	Valor de Compra C.P.C.V.	Diferença
Armazém Cunha Gomes	930.000,20	5.524.000,00	4.593.999,80

Nota 2

Quanto ao número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	8.000.000,00						8.000.000,00
Diferença em subscrições/resgates							
Resultado distribuído				-600.000,00			-600.000,00
Resultado acumulado	22.934.892,06				-214.750,86		22.720.141,20
Ajustamentos em imóveis							
Resultado do período	-214.750,86				214.750,86	-3.871.406,37	-3.871.406,37
Soma	30.720.141,20			-600.000,00	0,00	-3.871.406,37	26.248.734,83
Nº up's	8.000.000,00						8.000.000,00
Valor up	3,8400						3,2811

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Nota 3

No que se refere ao inventário dos activos do fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de activos” apresentamos apenas as rubricas com relevância para este Fundo, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1 - Imóveis situados na UE	Área (m2)	Data aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor Imóvel	P a í s	Mu ni cípio
1.1. Terrenos	15.178		1.036.032,46		908.100,00		986.800,00	947.450,00		
1.1.1. Urbanizados	15.178		1.036.032,46		908.100,00		986.800,00	947.450,00		
Não Arrendados	15.178		1.036.032,46		908.100,00		986.800,00	947.450,00		
Prédio urbano Terreno Tenões U743	2.740	23-01-13	127.617,66	30-08-16	151.000,00	30-08-16	167.000,00	159.000,00	P	BRG
Prédio Urbano Escritórios Fontarcada c/ Lotes	602	01-09-06	50.487,76	14-11-14	50.200,00	14-11-14	54.200,00	52.200,00	P	PL
Prédio Urbano Lote e G Terreno Sobrante	1.198	01-09-06	40.372,69	30-08-16	5.000,00	30-08-16	6.000,00	5.500,00	P	PL
Prédio Urbano Lote e para Moradia E	2.146	01-09-06	42.462,93	30-08-16	58.000,00	30-08-16	64.000,00	61.000,00	P	PL
Prédio Urbano Lote e para Moradia H	5.248	01-09-06	271.639,11	30-08-16	248.400,00	30-08-16	256.000,00	252.200,00	P	PL
Prédio Urbano Lote e 1 Taide	2.350	01-09-06	96.896,44	30-08-16	69.000,00	30-08-16	76.000,00	72.500,00	P	PL
Prédio Urbano Lote e 5 Balança	328	01-09-06	16.534,69	30-08-16	9.500,00	30-08-16	10.600,00	10.050,00	P	PL
Prédio Urbano Quinta das Hortas Lote F2, F3	566	13-05-14	390.021,18	30-08-16	317.000,00	30-08-16	353.000,00	335.000,00	P	BRG

Construções Acabadas	69.028		21.863.121,29		24.576.500,00		26.483.200,00	25.529.850,00		
1.4.1 Arrendadas	62.513		19.173.877,32		21.147.400,00		22.833.300,00	21.990.350,00		
Apartamento PV1 T5	286	01-09-06	302.772,59	30-08-16	397.000,00	30-08-16	402.000,00	399.500,00	P	PV
Armazém Lugar Sete Fontes Braga	24.858	23-05-08	1.680.055,44	30-08-16	2.984.000,00	30-08-16	3.456.000,00	3.220.000,00	P	BRG
Cruzeiro Lote S2 - C, D	332	01-09-06	177.665,17	30-08-16	88.100,00	30-08-16	99.600,00	93.850,00	P	PL
Cruzeiro Lote S3 - A, B, C	442	01-09-06	236.214,84	30-08-16	115.700,00	30-08-16	117.200,00	116.450,00	P	PL
Escritórios Fontarcada c/ Lotes	726	01-09-06	363.282,31	30-08-16	236.000,00	30-08-16	242.100,00	239.050,00	P	PL
Log Site Alverca EN 10 Km 127	3.525	04-05-10	3.166.619,61	30-08-16	3.394.000,00	30-08-16	3.620.000,00	3.507.000,00	P	VFX
Lote nº 55 R/c Fracção A	500	27-06-08	276.464,95	30-08-16	212.000,00	30-08-16	225.000,00	218.500,00	P	VNF
Lote 6	496	27-06-08	25.632,24	30-08-16	29.000,00	30-08-16	30.500,00	29.750,00	P	PL
Lote 7	533	27-06-08	25.632,24	30-08-16	34.000,00	30-08-16	37.700,00	35.850,00	P	PL
Lote 8	647	27-06-08	29.905,14	30-08-16	41.000,00	30-08-16	45.200,00	43.100,00	P	PL
Pavilhão Elos	4.817	01-09-06	2.311.104,86	30-08-16	3.094.000,00	30-08-16	3.265.000,00	3.179.500,00	P	BRG
Prédio Urbano Loja Fraião, U 1677A Braga	94	20-06-14	96.279,50	30-08-16	100.400,00	30-08-16	105.000,00	102.700,00	P	BRG
Prédio O Nosso Café 3048B	865	30-12-08	606.279,72	30-08-16	1.646.000,00	30-08-16	1.914.000,00	1.780.000,00	P	BRG
Prédio O Nosso Café 3048C	865	30-12-08	685.737,42	30-08-16	550.000,00	30-08-16	567.000,00	558.500,00	P	BRG
Serração Porto d'Ave - A, B, C, D, E, F, G, H	13.255	01-09-06	2.157.753,67	30-08-16	2.054.300,00	30-08-16	2.131.500,00	2.092.900,00	P	PL
Shopping Center Brasília Lote B	2.579	27-11-06	427.809,17	30-08-16	774.000,00	30-08-16	774.000,00	774.000,00	P	PRT
Armazéns Rua da Taxa D	442	01-09-06	126.870,04	30-08-16	74.000,00	30-08-16	88.000,00	81.000,00	P	BRG
Cruzeiro Lote S4 - A, B, C, E	771	01-09-06	412.841,64	30-08-16	198.900,00	30-08-16	201.500,00	200.200,00	P	PL
Pavilhão Rua Santos Dias	6.480	01-03-09	6.064.956,77	30-08-16	5.125.000,00	30-08-16	5.512.000,00	5.318.500,00	P	MTS
1.4.2 Não Arrendadas	6.515		2.689.243,97		3.429.100,00		3.649.900,00	3.539.500,00		
Prédio O Nosso Café 3048A	596	30-12-08	832.202,33	30-08-16	1.735.000,00	30-08-16	1.866.000,00	1.800.500,00	P	BRG
Prédio Urbano Rua Clube Desportivo da Póvoa	124	29-12-06	197.143,05	30-08-16	150.000,00	30-08-16	151.000,00	150.500,00	P	PV
Lote nº 42 R/c Fracção A	500	27-06-08	266.067,33	30-08-16	212.000,00	30-08-16	225.000,00	218.500,00	P	VNF
Prédio Urbano Loja Fr. A, U 1904A Braga	104	20-06-14	100.035,00	30-08-16	85.000,00	30-08-16	90.000,00	87.500,00	P	BRG
Shopping Center Brasília Lote Q	325	27-11-06	28.453,18	30-08-16	106.000,00	30-08-16	122.000,00	114.000,00	P	PRT
Casa Tenões U70	288	23-01-13	49.284,81	30-08-16	69.000,00	30-08-16	71.000,00	70.000,00	P	BRG
Armazéns Rua da Taxa B	237	01-09-06	61.570,60	30-08-16	52.000,00	30-08-16	61.000,00	56.500,00	P	BRG
Armazéns Rua da Taxa C	448	01-09-06	113.379,25	30-08-16	83.000,00	30-08-16	90.000,00	86.500,00	P	BRG
Caves Póvoa de Varzim - BR, BS	22	01-09-06	24.929,28	30-08-16	20.000,00	30-08-16	24.000,00	22.000,00	P	PV
Cruzeiro Lote S1 - A, D, E, F	172	01-09-06	98.009,06	30-08-16	48.000,00	30-08-16	52.000,00	50.000,00	P	PL
Cruzeiro Lote S2 - A, B	152	01-09-06	83.799,61	30-08-16	42.100,00	30-08-16	45.600,00	43.850,00	P	PL

Escritório Faria Guimarães	38	01-09-06	36.350,84	30-08-16	37.000,00	30-08-16	42.000,00	39.500,00	P	Porto
Lote nº 34 Cave Fracção B	1.000	27-06-08	528.129,18	30-08-16	375.000,00	30-08-16	378.000,00	376.500,00	P	VNF
Moradia da Trofa U 2637	249	22-12-10	61.402,67	30-08-16	80.000,00	30-08-16	82.000,00	81.000,00	P	Trofa
Oficina de Porto d'Ave - A	994	27-06-08	104.243,89	30-08-16	150.000,00	30-08-16	155.000,00	152.500,00	P	PL
Oficina de Porto d'Ave - B	1.266	27-06-08	104.243,89	30-08-16	185.000,00	30-08-16	195.300,00	190.150,00	P	PL

P: Portugal; **PL:** Póvoa de Lanhoso; **BRG:** Braga; **PRT:** Porto; **PV:** Póvoa de Varzim; **MTS:** Matosinhos; **VNF:** Vila Nova de Famalicão; **VFX:** Vila Franca de Xira; **TR:** Trofa

7 - Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Corridos	Valor Global
7.1. À vista	4	EUR	2.392.851,35					2.392.851,35
7.1.1. Numerário								
7.1.2. DO's	4	EUR	2.392.851,35					2.392.851,35
7.1.3. Fundos de Tesouraria								
7.2. A prazo								
7.2.1. DP's e com pré-aviso	1	EUR	1.275.000,00				3.181,68	1.278.181,68
DP Banco Santander 0.40% 20150911 20181011	1	EUR	1.275.000,00				3.181,68	1.278.181,68
7.2.2. CD's								
7.2.3. Val. Mobiliários < 12 meses								

8 - Empréstimos	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliaç	Valor Avaliaç	Método Avaliaç	Juros Decorridos	Valor Global
8.1. Empréstimos obtidos	5	EUR	3.877.406,27				3.837,84	3.881.244,11
Banco Santander Totta (MLP) 1.786% 20100716 20200715	1	EUR	578.596,31				717,52	579.313,83
Banco Santander Totta (MLP) 2.036% 20150424 20250423	1	EUR	532.093,69				271,65	532.365,34
Banco Santander Totta (MLP) 2.036% 20150916 20250915	1	EUR	556.387,68				503,52	556.891,20
Banco Santander Totta (MLP) 1.930% 20160127 20260726	1	EUR	1.685.328,59				451,75	1.685.780,34
Banco Santander Totta (CCC) 2.036% 20160720 20170120	1	EUR	525.000,00				1.893,40	526.893,40
8.2. Descobertos								
8.3. Componente variável de fundos mistos								

9 - Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1 Valores activos		EUR						1.613.334,09
9.1.1 Adiantamento por conta de imóveis		EUR						930.000,20
9.1.2 Outros		EUR						683.333,89
9.2 Valores passivos		EUR						1.631.688,18
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis		EUR						0,00
9.2.2 Outros		EUR						1.631.688,18

No que se refere ao inventário dos activos do fundo e relativamente à “D - Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras
Em circulação	8.000.000,00	8.000.000,00			
Emitidas no período	0,00	0,00			
Resgatadas no período	0,00	0,00			

Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31/12/2016.

Nota 6

1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.

2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o Fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

3) As 18.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos activos que integram o património do organismo de investimento coletivo.

4) Na valorização dos activos do OII/Fundo são adoptados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.

- c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da C.M.V.M., o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo e/ou Regulamento da C.M.V.M..
- f) Os projectos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projecto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento colectivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao

mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.

- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo pode ser decomposta da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
DO's	31.626,27	8.435.085,55	6.073.860,47	2.392.851,35
DP's e com pré-aviso	275.000,00	2.356.000,00	1.356.000,00	1.275.000,00
CD's				
UP's de fundos tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	306.626,27	10.791.085,55	7.429.860,47	3.667.851,35

Nota 8

Discriminação das dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Moviflor 7-Comércio de Mobiliário, SA (*)	624.424,26	0,00	624.424,26
Ana C. O. Martins	3.000,00	0,00	3.000,00
Marai G. O. Martins	3.200,00	0,00	3.200,00
José J. F. Martins	4.800,00	0,00	4.800,00
Fernando Teixeira Unipessoal	0,60	0,00	0,60
Sephora	213,64	0,00	213,64
32 Senses	7.318,70	0,00	7.318,70
Prowder	28.643,27	0,00	28.643,27
Outros	0,00	0,00	0,00
Total	671.600,47	0,00	671.600,47

(*) Este valor encontra-se provisionado a 100%

Nota 9

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Garantia
MLP 1.786% 20100716 20200715	4.011.750,00	Hipoteca	Prédio Urbano Log Site Alverca EN 10 Km 127
CCC 2.216% 20140720 20150720			
MLP 2.036% 20150916 20250915			
MLP 2.036% 20150916 20250915	275.000,00	Penhor	DP Banco Santander
MLP 2.036% 20150424 20250423	1.765.000,00	Hipoteca	Prédio Urbano Rua Santos Dias

Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	624.424,26	0,00	0,00	624.424,26
482 - Provisões para encargos	0,00	79.202,88	79.202,88	0,00

Nota 12

No exercício de 2016 procedeu-se à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo, de acordo com o seguinte quadro:

Tipo rendimento	Base incidência	Taxa	Valor
Rendimentos empresariais e profissionais	153,07	25,00%	38,27
Total	153,07		38,27

Nos termos do Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro:

- O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2016 foi de 49.410,60 €.
- Em 31/12/2015 o Fundo apresentava um saldo de 18.090.395,14 € de resultados líquidos passíveis de serem distribuídos, livres de tributação, a pessoas singulares. Em 31/12/2016 este saldo era de 17.490.395,14 €.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	4.650.000,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda – Imóveis	2.623.500,00	2.500.000,00
Operações a prazo de venda – Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	8.000,00	8.000,00
Valores cedidos em garantia	6.051.750,00	6.051.750,00
Outras	0,00	0,00
Total	8.683.250,00	13.29.750,00

Património I – F.I.I.F.
Relatório anual de auditoria
2016

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“OIC”), gerido pela entidade gestora Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2016 (que evidencia um total de 31.761.667 euros e um total de Capital próprio de 26.248.735 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3.871.406 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 Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, gerido pela entidade gestora Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., 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 Organismos 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 OIC 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.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
Ativos Imobiliários Divulgações relacionadas com Ativos Imobiliários, são apresentadas nas notas 1 e 3 do Anexo. Focámos a nossa atenção nesta área face ao elevado nível de julgamento associado às avaliações efetuadas, que pela sua natureza, envolvem diferentes pressupostos e metodologias. A carteira de imóveis do fundo ascende a 26.477.300 euros à data de 31 de dezembro de 2016, pelo que a probabilidade de distorções significativas é intensificada.	 Obtivemos uma compreensão do processo de determinação do valor da carteira de imóveis. Analisámos um conjunto de relatórios de avaliação de forma a entender a sua objetividade, qualificações, abordagem e os seus resultados. Procedemos à revisão crítica em termos de razoabilidade dos inputs e metodologia utilizados nos modelos de avaliação, comparando os julgamentos utilizados com o ano anterior. Avaliamos a plenitude e exatidão das divulgações relativas aos ativos imobiliários, em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis.

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

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário;



- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

Responsabilidades do Auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora do OIC;



- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade gestora;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que da Entidade gestora do OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.
- 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;
- 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 percecionadas 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) n.º 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:

- Fomos designados auditores do Fundo, pela primeira vez, pela Entidade Gestora em 30 de novembro de 2016 para os exercícios de 2016 e 2017.
- O órgão de gestão da Entidade gestora do OIC 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.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização Entidade gestora do OIC em 23 de março de 2017.
- 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 OIC (e respetiva Entidade Gestora) durante a realização 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:

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 31 de março de 2017

PALM – Pereira, Almeida, Linhares, Monteiro & Associados, SROCC, Lda
Representada por:



Helder Manuel Martins Pereira
Registado sob os n.ºs 1222 na OROC e 20160833 na CMVM