
Relatório do 1º Semestre 2017

IMORECUPERAÇÃO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

⇒ **RELATÓRIO DO 1º SEMESTRE DE 2017** ⇐
30 de Junho de 2017

I – RELATÓRIO DE GESTÃO

Em observância ao disposto do nº 2 do artigo 160º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, apresenta-se de modo sucinto a descrição das atividades do Fundo e outras informações relevantes relativas ao 1º semestre de 2017.

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

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

O Fundo foi constituído por um período inicial de 10 anos e com um capital inicial de 25.000.000,00€, podendo esse prazo ser prorrogado, por deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão, o que veio a ocorrer a 15 de julho de 2015.

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

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

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

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

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

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €6.379.721,09, representado por 135000 unidades de participação, pertencente a 1 participante, o Fundo de Pensões Banco Santander Totta.

A 25 de Janeiro de 2017, ocorreu nova assembleia de participantes para deliberar sobre nova proposta redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado por unanimidade a redução do capital do Fundo por extinção de 35.000 unidades de participação, com o valor de referência apurado a 31 de Janeiro de 2017. Foi igualmente aprovado que a liquidação financeira do valor do crédito seria realizada em numerário. Os ativos imobiliários foram reavaliados em Dezembro de 2016, para cumprimento da legislação em vigor.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €4.364.744,98, aquela data representado por 100.000 unidades de participação, pertencente a 1 participante, Fundo de Pensões Banco Santander Totta, que assegura indiretamente o número mínimo de participantes para efeitos legais de dispersão.

O Fundo registou, à data de 30 de junho de 2017, uma rentabilidade anualizada negativa, líquida de comissões, de -1,46%, em resultado da desvalorização registada no Fundo no 2º semestre de 2016, decorrente do ajustamento negativo do valor dos imóveis. Em termos de rentabilidade a 5 anos, a rentabilidade líquida do Fundo encontra-se em -2,68% e a bruta em -2,43%.

O resultado líquido do período semestral findo em 30 de Junho de 2017 ascendeu a 90.304,65€, sendo o valor líquido global do Fundo de 4.707.841,04€, registando uma redução de 24,6% face a 31 de Dezembro de 2016, como resultado da redução de capital acima referida.

O investimento imobiliário, durante o 1º semestre de 2017, foi inexistente, não tendo sido adquiridos novos imóveis.

Relativamente aos desinvestimentos, não ocorreu nenhuma alienação de imóvel, contudo foi assinado um contrato de promessa de compra e venda da fração “PPP”, sita na Calçada das Lajes, Lote 21, Lisboa, com data limite para a celebração da escritura até 31 de Janeiro de 2018.

A composição do património imobiliário, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, era a seguinte, em 30 de junho de 2017:

Composição da carteira de activos imobiliários

Armazéns e Logística	4 501 500,00	97%
Comércio e Retalho	0,00	0%
Habituação	156 500,00	3%
Outros	0,00	0%
	<hr/>	
	4 658 000,00	100%

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

No que respeita às perspetivas futuras, o IMORECUPERAÇÃO manterá o foco na gestão e se possível alienação dos imóveis em carteira.

Lisboa, 14 de julho de 2017

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim António Aires Mateus de Calça e Pina – Presidente

José Manuel Neves – Administrador

Filipe Miguel Biscaia Dantas de Azeredo Perdigão – Administrador

II – BALANÇO
IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 30 JUN.2017			
ACTIVO		30 JUN.2017			31 DEZ.2016	PASSIVO				
Código	Designação	Bruto	Mv	mv/P	Líquido	Líquido	Código	Designação	Períodos	
									30 JUN.2017	31 DEZ.2016
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
31	Terrenos						61	Unidades de Participação	5 000 000,00	6 750 000,00
32	Construções	8 071 581,21		3 413 581,21	4 658 000,00	4 658 000,00	62	Variações Patrimoniais	1460 227,60	1332 407,60
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis						64	Resultados Transitados	- 1842 691,21	- 2 167 234,14
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	8 071 581,21	0,00	3 413 581,21	4 658 000,00	4 658 000,00	65	Resultados distribuídos		
CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							66	Resultados Líquidos do Período	90 304,65	324 542,93
22	Participações em Soc. Imobiliárias						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		4 707 841,04	6 239 716,39
24	Unidades de Participação						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	298 454,56	271 010,72
CONTAS DE TERCEIROS							48	Provisões Acumuladas		
411	Devedores por Crédito Vencido						TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		298 454,56	271 010,72
412	Devedores por Rendas Vencidas	400 856,94			400 856,94	367 101,02	CONTAS DE TERCEIROS			
413+...+419	Outras Contas de Devedores						421	Resgates a Pagar a Participantes		
424	Estado e Outros Entes públicos						422	Rendimentos a Pagar a Participantes		
429	Outras Contas de Credores						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	3 310,03	3 269,44
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	400 856,94	0,00	0,00	400 856,94	367 101,02	424+...+429	Outras Contas de Credores	19 524,26	19 963,41
DISPONIBILIDADES							432	Empréstimos Não Titulados		
11	Caixa						44	Adiantamentos por venda de Imóveis	15 650,00	
12	Depósitos à Ordem	73 933,00			73 933,00	16 12 197,64	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		38 484,29	23 232,85
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
14	Certificados de Depósito						53	Acréscimos de Custos	71 186,70	80 420,11
18	Outros Meios Monetários						56	Receitas com Proveito Diferido	27 443,84	27 443,84
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	73 933,00	0,00	0,00	73 933,00	16 12 197,64	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							59	Contas Transitórias Passivas		
51	Acréscimos de Proveitos						TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS		98 630,54	107 863,95
52	Despesas com Custo Diferido	960,96			960,96	4 525,25	TOTAL DO PASSIVO		5 143 410,43	6 641 823,91
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	9 659,53			9 659,53	4 525,25	TOTAL DO ACTIVO		8 556 991,64	0,00
59	Contas Transitórias Activas						TOTAL DO ACTIVO		8 556 991,64	0,00
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	10 620,49	0,00	0,00	10 620,49	4 525,25	TOTAL DO ACTIVO		8 556 991,64	0,00
	TOTAL DO ACTIVO	8 556 991,64	0,00	3 413 581,21	5 143 410,43	6 641 823,91	TOTAL DO PASSIVO		5 143 410,43	6 641 823,91
Total do número de Unidades de Participação					100 000	135 000	Valor Unitário da Unidade de Participação		47,0784	46,2201

III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

(Valores em Euros)				DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data:30-Jun-2017	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN.2017	30 JUN.2016	Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN.2017	30 JUN.2016		
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
71+718	JUROS ECUSTOS EQUIPARADOS			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
719	De Operações Correntes			811+818	Da Carteira de Títulos e Participações				
	De Operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes				
	COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822..825	Da Carteira de Títulos e Participações				
723	Em Activos Imobiliários	2 859,75	157 759,80	828	De Outras Operações Correntes				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18 769,17	25 595,06		GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			832	Da Carteira de Títulos e Participações		11 460,67		
732	Na Carteira de Títulos e Participações		4 830,75	833	Em Activos Imobiliários		1 246 110,30		
733	Em Activos Imobiliários		551 072,30	831+838	Outros, em Operações Correntes				
731+738	Outras, em Operações Correntes				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
	IMPOSTOS			851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	175 913,46	61 859,79		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento		10 202,33	852	De Provisões para Encargos				
7412+7422	Impostos Indirectos	1 237,46	2 306,36		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	164 663,04	164 487,68		
7418+7428	Outros Impostos	6 321,62	8 173,38	86					
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	2 743,29	278,67		
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	203 357,30	89 303,63		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	343 319,79	1 484 197,11		
752	Provisões Para Encargos				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	24 278,11	125 722,04	881	Recuperação de Incobráveis				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	169,13	244,76	882	Ganhos Extraordinários				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	256 992,54	975 210,41	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	3 977,40	26 068,08		
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outras Ganhos Eventuais				
781	Valores Incobráveis				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	3 977,40	26 068,08		
782	Perdas Extraordinárias				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00		
783	Perdas de Exercícios Anteriores		163,17		TOTAL	347 297,19	1 510 265,19		
784...788	Outras Perdas Eventuais								
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	163,17						
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	90 304,65	534 891,61						
	TOTAL	347 297,19	1 510 265,19						
8X2-7X2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	6 629,92	D-C	Resultados Eventuais	3 977,40	25 904,91		
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	141 502,58	601 948,75	B+D-A- C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	90 304,65	545 093,94		
B-A +742	Resultados Correntes	86 327,25	519 189,03	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	90 304,65	534 891,61		

IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - Soc. Gestora de Fundos de Investimentos Mobiliários, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30.JUN.2017		30.JUN.2016	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	1 622 180,00		1 157 8 406,00	
Rendimentos pagos aos participantes				
Devolução imposto - DL 37/96		1 622 180,00		1 157 8 406,00
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-1 622 180,00		-1 157 8 406,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários			1 630 000,00	
Rendimento de activos imobiliários	168 779,60		168 563,92	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	15 650,00		175 000,00	
Outros recebimentos de activos imobiliários		184 429,60		1 973 563,92
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	2 859,75		162 802,80	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	37 388,89		145 499,78	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		40 248,64		308 302,58
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		144 180,96		1 665 261,34
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Resgates/reembolsos de unidades de Participação			3 090 262,73	
Rendimento de Títulos				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0,00		3 090 262,73
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Subscrições de unidades de participação				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		3 090 262,73
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
Fluxo das operações a prazo e de divisas				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários				
Juros de Certificado de depósito				
Contratação de Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	3 428,72	3 428,72	383,34	383,34
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	17 467,94		24 855,52	
Comissão de depósito	260,64		600,80	
Juros devedores de depósitos bancários				
Reembolso de Empréstimos				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	42 411,34		74 538,52	
Comissão de supervisão	1 000,00		2 016,97	
Outros pagamentos correntes	2 554,40	63 694,32	3 767,48	105 779,29
Fluxo das operações de gestão corrente		-60 265,60		-105 395,95
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores			163,17	
Outros pagamentos de operações eventuais		0,00		163,17
Fluxo das operações eventuais		0,00		-163,17
Saldo dos fluxos monetários do período ...(A)		-1 538 264,64		-6 928 441,05
Disponibilidades no início do período ...(B)		1 612 197,64		8 242 601,34
Disponibilidades no fim do período ...(C) = (B) + - (A)		73 933,00		1 314 160,29

V – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017

1 - Introdução

O IMORECUPERAÇÃO - Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo comum de investimentos imobiliários, fechado e cujos valores constituem uma propriedade pertencente aos detentores das respetivas unidades de participação.

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

O IMORECUPERAÇÃO é administrado desde 15 de Julho de 2005 (altura em que iniciou a sua atividade) pela SANTANDER GESTÃO ACTIVOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

A SANTANDER GESTÃO DE ACTIVOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., alterou a sua denominação para SANTANDER ASSET MANAGEMENT - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A em 29 de Agosto de 2007.

2 - Bases de Apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 30 de Junho de 2017 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de Abril de 2005.

3 – Políticas Contabilísticas

3.1. Princípios Contabilísticos

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adoptados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência e independência.

3.2. Critérios Valorimétricos

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

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

- Disponibilidades

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

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, são valorados ao valor venal. São avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

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

- Comissão de Gestão

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

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

- Comissão de Depósito

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

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

- Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

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

As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

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

- Unidades de Participação

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

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

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

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

4 – Anexo às Demonstrações Financeiras

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Logística			
Centro de Negócios Norcentro - 4 Frações	4 501 500	4 501 500	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Habitação			
Calçada das Lajes, 21, 10º B - Fracção "PPP"	156 500	156 500	0
Total	4 658 000	4 658 000	0

4.2. Capital do Fundo e Movimento das U.P.'s

De acordo com o deliberado na assembleia de participantes de 25 de Janeiro de 2017, ocorreu no dia 1 de Fevereiro de 2017, a redução do capital do Fundo, por extinção de 35.000 (Trinta e cinco mil) UPs, com o valor total de 1.622.180,00€.

DESCRIÇÃO	31-dez-16	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	30-jun-17
Valor base	6 750 000,00		-1 750 000,00				5 000 000,00
Diferença em subs. e resgates	1 332 407,60		127 820,00				1 460 227,60
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-2 167 234,14				324 542,93		-1 842 691,21
Resultados do período	324 542,93				-324 542,93	90 304,65	90 304,65
SOMA	6 239 716,39	0,00	-1 622 180,00	0,00	0,00	90 304,65	4 707 841,04
Nº de unidades de participação	135 000		35 000				100 000
Valor unidade de participação	46,2201						47,0784

4.3. Inventário dos Ativos do Fundo:

Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									Pais	Município
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Logística Centro de Negócios Norcentro - 4 Frações	9 375	04-ago-08	7 897 725	22-dez-16	4 460 000	15-dez-16	4 543 000	4 501 500	PRT	V. F. Xira
1.4.2 - Não Arrendadas										
Habitação Calçada das Lajes, 21, 10º B - Fracção "PPP"	120	15-nov-06	173 856	15-dez-16	156 500	22-dez-16	156 500	156 500	PRT	LISBOA
Total	9 495		8 071 581		4 616 500		4 699 500	4 658 000		

– Mapa de Apuramento das Mais/Menos Valias na venda de imóveis

Não se registaram vendas de imóveis durante o 1º Semestre de 2017.

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2016	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2017
Numerário				
Depósitos à ordem	1 612 197,64	187 858,32	1 726 122,96	73 933,00
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	1 612 197,64	187 858,32	1 726 122,96	73 933,00

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	298 454,56		298 454,56
TOTAL	298 454,56		298 454,56

Os únicos devedores de cobrança duvidosa existentes, a 30 de Junho de 2017, são a Obriverca - Construções e Projectos, SA e a Bel 2000, SA, estando os totais das suas dívidas totalmente provisionadas respetivamente nos montantes de 216.366,94€ e 82.087,62€.

4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

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

4.11. Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2016	Aumento	Redução	Saldo Final 30/06/2017
471 – Ajustamentos para crédito vencido	271 010,72	203 357,30	175 913,46	298 454,56
4821 – Provisões para encargos				

4.12. Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015 de 13 de Janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de Julho de 2015.

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

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de Junho de 2015.

O lucro tributável, do fundo Imorecuperação, referente ao 1º Semestre de 2017, foi negativo.

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

O montante total de imposto de selo, calculado à taxa de 0.0125% (base trimestral) suportado pelo fundo Imorecuperação, referente ao 1º Semestre de 2017, foi de 1.237,46€.

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

O valor do IMI suportado pelo fundo durante o 1º Semestre 2017 foi de 6.321,62€.

4.13. Responsabilidades

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
	31/12/2016	30/06/2017
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis		140 850,00
Valores recebidos em garantia	111 320,63	111 320,63
Valores cedidos em garantia		
Outros		
TOTAL	111 320,63	252 170,63

A rubrica “Operações a prazo de venda – Imóveis” diz respeito a valores a receber referente ao contrato promessa de compra e venda da fração "PPP" do imóvel sito na Calçada das Lajes em Lisboa. Durante o mês de Julho de 2017, o promitente comprador efetuou um reforço de sinal, no montante de 50.000€, passando nessa data a sua responsabilidade para 90.850,00€.

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

4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

30/jun/16	31/dez/16	30/jun/17
6 450 065,07	6 239 716,39	4 707 841,04

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

30/jun/16	31/dez/16	30/jun/17
47,7783	46,2201	47,0784

– Erros de Valorização

Durante o 1º semestre de 2017 não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o 1º semestre de 2017, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Imorecuperação - Fundo de Investimento Imobiliário** (o Fundo), gerido pela Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA (a Entidade Gestora) que compreendem o balanço em 30 de junho de 2017 (que evidencia um total de € 5 143 410 e um total de capital do fundo de € 4 707 841, incluindo um resultado líquido de € 90 305), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de seis meses 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 **Imorecuperação - Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses 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 período 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 resposta do auditor

Valorização dos ativos imobiliários

A carteira de ativos imobiliários ascende a € 4 658 000, correspondendo a cerca de 90% do ativo. O seu valor, justo valor, é determinado avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e consequentemente daquelas avaliações na quantificação do património e nos respetivos resultados do período, e o risco associado à utilização de pressupostos nas avaliações e a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário.

As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 3.2, 4.1 e 4.3 do Anexo às demonstrações financeiras.

A resposta do auditor envolveu, essencialmente, a execução de testes de conformidade aos procedimentos de controlo em vigor e testes substantivos de auditoria, nomeadamente:

- (i) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos imóveis,
- (ii) análise dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados,
- (iii) confirmação dos valores de avaliação atribuídos pelos peritos avaliadores e do respetivo registo pela média simples dos valores obtidos,
- (iv) confirmação da titularidade dos imóveis, e;
- (v) verificação e análise dos rendimentos obtidos.

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.



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:

- (i). 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;
- (ii). 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 Fundo;
- (iii). avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv). concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo 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 o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v). 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;



- (vi). comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, 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.
- (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 período 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 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.

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) n.º 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:

- (i). Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela entidade gestora, para um mandato compreendido entre 2016 e 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). Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 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.
- (iv). Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos de auditoria.

Lisboa, 29 de agosto de 2017

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'João Guilherme Melo de Oliveira'.

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