



## **Relatório de Auditoria**

### **Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras**

#### **Opinião com reservas**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Imocar – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (o Fundo), gerido pela Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. (a entidade gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 65.863.301 euros e um total de capital do fundo de 63.258.746 euros, incluindo um resultado líquido de 4.071.441 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, exceto quanto aos possíveis efeitos da matéria apresentada na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Imocar – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, gerido pela Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### **Bases para a opinião com reservas**

Em 31 de dezembro de 2017, o balanço do Fundo inclui ativos imobiliários no valor de cerca de 60.412 milhares de euros que se encontram arrendados a um Grupo de Sociedades que, de acordo com informação pública disponível, se encontra em negociações com parceiros de negócio e parceiros financeiros de forma a estabelecer condições que lhe permitam inverter a tendência decrescente da sua atividade e rentabilidade e continuar a aceder aos financiamentos necessários à continuidade das suas operações, sendo que, à presente data, não é ainda conhecido o desfecho dessas negociações. Tendo em conta que, a manutenção dos atuais contratos de aluguer dos ativos imobiliários depende do sucesso das negociações que se encontram em curso, a esta data não temos informação suficiente para concluir sobre o impacto que a finalização dessas negociações poderá vir a ter na valorização dos referidos ativos.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs) 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 com reservas.

*PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal  
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.pt  
Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000  
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485*

44

### ***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. No entanto, além da matéria descrita na secção “Bases para a opinião com reservas”, consideramos que não existem outras matérias relevantes de auditoria a comunicar neste relatório.

### ***Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização da entidade gestora 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 de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) 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;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) 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 ISAs 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.

LM

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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 conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- g) 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; e
- h) 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.

MM

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 10º do Regulamento (UE) n.º 537/2014***

Dando cumprimento ao 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:

- a) Fomos nomeados/eleitos auditores do Fundo pela primeira vez em 20 de setembro de 2016, conforme consta do n.º 8 do Regulamento de Gestão e da ata do Conselho de Administração n.º 187, para um mandato compreendido entre 2016 a 2018;
- b) 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 ISAs 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;
- c) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora do Fundo em 23 de abril de 2018; e
- d) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo 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:

- a) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do Fundo;

MM

- b) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Fundo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- c) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- d) 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;
- e) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- f) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- g) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

23 de abril de 2018

PricewaterhouseCoopers & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
representada por:

  
José Miguel Dantas Maio Marques, R.O.C.



## **RELATÓRIO E CONTAS 2017**

### **IMOCAR - FIIF**

Senhores Subscritores,

É com todo o gosto que apresentamos as contas do **IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**, relativas ao ano de 2017, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

## **1 - SUMÁRIO EXECUTIVO**

O Fundo foi constituído em 25 de Junho de 2004, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 07 de Abril de 2004.

O capital inicial do Fundo foi de EUR 51.497.350, representado por 10.299.470 unidades de participação com o valor unitário de EUR 5.

Foi decidida a prorrogação do Fundo em Assembleia de Participantes, de 24 de Outubro de 2013, por um período adicional de 10 anos contados do dia 25 de Junho de 2014, passando o seu término a ser 24 de Junho de 2024.

Durante o ano de 2017, a atividade do Fundo centrou-se na manutenção dos contratos de arrendamento em vigor, na colocação de inquilinos no imóvel e ainda na alienação de alguns dos imóveis.

A 4 de Novembro de 2017 foi celebrado um contrato de promessa de compra e venda para o ativo da Álvares Cabral, sendo o valor de venda total de EUR 450.000.

A escritura ocorreu no dia 9 de Janeiro de 2018 sendo o comprador o próprio inquilino.

Em Dezembro de 2017 o imóvel da Amadora ficou devoluto, encontrando-se novamente em comercialização, para venda ou arrendamento.

Todos os restantes ativos do Fundo encontram-se arrendados a 100%.

Em 31 de Dezembro de 2017 o total de activos do Fundo era de EUR 65.863.301 dos quais EUR 61.451.067 correspondem a ativos imobiliários. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era EUR 63.258.746.

**Dados Históricos:**

Ano	VLGF	N.º de UP's em Circulação	Valor UP	Rendibilidade
2015	55 421 722	10 299 470	5,3810	3,67%
2016	59 187 305	10 299 470	5,7466	6,79%
2017	63 258 746	10 299 470	6,1419	6,88%

*Valores em Euros*

	2015	2016	2017
<b>Proveitos</b>	4 961 630	4 759 420	4 635 769
<b>Custos</b>	1 093 660	993 836	564 328
<b>Resultado Líquido</b>	3 867 970	3 765 584	4 071 441

*Valores em Euros*

Discriminação de custos suportados pelo fundo	2015	2016	2017
Impostos	542 942	104 267	103 703
Comissão de Gestão	12 073	12 050	145 189
Comissão de Depósito	15 581	15 542	63 126
Taxa de Supervisão	1 474	3 140	19 151
Custos de Auditoria	5 000	8 000	5 848

*Valores em Euros*

A valorização dos imóveis corresponde ao seu custo de aquisição, caso se trate da primeira avaliação, ou à média aritmética simples de 2 (duas) avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes devidamente credenciados pela autoridade supervisora (CMVM), caso se trate de uma avaliação corrente e periódica.

Os valores que concorrem para a determinação do valor médio das avaliações e, conseqüentemente, para a valorização dos activos são determinados com base nos critérios, métodos e normas técnicas de avaliação definidas pelas melhores práticas da indústria. Os métodos de avaliação a utilizar, determinantes em cada processo de avaliação enquanto base de definição de valor, são uma escolha discricionária do perito avaliador tendo por base a sua experiência técnica individual, as características intrínsecas do imóvel e os mercados local e global comparáveis.



## 2 - ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A atividade económica acabou por surpreender favoravelmente em 2017 apesar de um primeiro semestre politicamente muito intenso na Europa. As previsões de crescimento têm sido revistas em alta de forma sistemática e quase generalizada em termos regionais. A grande exceção entre as economias desenvolvidas é o Reino Unido, economia envolvida em receios e incertezas gerados pelo processo de saída da União Europeia.

Para o atual momento favorável contribuem vários fatores, destacando-se as políticas económicas muito acomodáticas no mundo desenvolvido, designadamente a política monetária não convencional; uma política orçamental na Europa mais equilibrada que no passado; os preços do petróleo num nível favorável a exportadores e a consumidores líquidos; finalmente, a continuidade do processo de expansão da economia da China, que assume um peso e importância crescente na economia mundial.

Para o atual equilíbrio contribui também o andamento positivo dos mercados financeiros, nomeadamente dos ativos com maior risco, beneficiando do enquadramento macroeconómico favorável, de crescimento em aceleração, baixa inflação e taxas de juro em níveis historicamente baixos.

O Fundo Monetário Internacional aponta para uma aceleração da economia mundial em 2017 na ordem dos 3,6%, refletindo a melhoria observada na primeira metade do ano nos indicadores de atividade da generalidade das economias, em particular nos países desenvolvidos, bem como a manutenção de um ambiente favorável nos mercados financeiros internacionais.

O ritmo de crescimento económico na área do euro em 2017 foi superior ao observado no ano transato, suportado pela procura doméstica. A atividade económica tirou partido dos efeitos de algumas das políticas de impulso do ano passado, nomeadamente as condições financeiras mais favoráveis e preços do petróleo relativamente baixos, aos quais se junta a recuperação gradual do mercado laboral e as condições de acesso ao crédito bancário mais favoráveis. A este dinamismo alia-se a melhoria da confiança dos agentes económicos, em linha com um contexto em que os riscos para o crescimento económico são agora mais equilibrados.

De acordo com as projeções elaboradas pelo Banco de Portugal, o processo de recuperação da economia portuguesa prosseguiu em 2017, com o PIB a crescer aproximadamente 2,6%, após um aumento de 1,5% em 2016. O crescimento do PIB português em 2017 é superior ao atualmente projetado para a área do euro, interrompendo a tendência de divergência real verificada desde o início da década de 2000.

Para 2018, a projeção do Banco de Portugal aponta para um crescimento do PIB de Portugal de 2,3%.

O enquadramento internacional da economia portuguesa continua a ser muito favorável, com a procura externa a acelerar face a 2016, crescendo acima de 4%. O enquadramento monetário e financeiro é igualmente benigno, mantendo-se a orientação acomodaticia da política monetária da área do euro e a melhoria das condições de financiamento dos agentes económicos.

O crescimento de cerca de 7% projetado para as exportações de bens e serviços em 2017 é significativamente superior ao aumento da procura externa dirigida à economia portuguesa. Esta evolução sugere a manutenção de ganhos significativos de quota de mercado em 2017, tal como observado em média desde 2010.

As atuais projeções apontam para a manutenção da capacidade de financiamento da economia portuguesa, medida pelo excedente da balança corrente e de capital, num nível próximo do observado em 2016. Na atual situação de elevado endividamento externo, a existência de um excedente nas contas externas é uma condição fundamental para assegurar a credibilidade e estabilidade macroeconómica da economia portuguesa.

A evolução do mercado de trabalho projetada para 2017 caracteriza-se por um aumento do emprego de 3,1%, 1,5 pp acima do observado em 2016 e 0,7 pp acima do projetado no exercício anterior, e por uma diminuição da taxa de desemprego para 9,0%.

A inflação, medida pela taxa de variação do IHPC aumenta de 0,6% em 2016 para 1,6% em 2017.

A promoção de condições para um maior crescimento da produtividade é um dos principais desafios da economia portuguesa, sendo uma condição essencial para o aumento do seu potencial de crescimento e para um processo estrutural de convergência face aos níveis médios de bem-estar da União Europeia.

No imobiliário comercial 2017 foi um ano excelente. Os investidores continuam a olhar ativamente para Portugal, ao mesmo tempo que os setores ocupacionais crescem a bom ritmo. No mercado residencial, a procura internacional vai para além dos programas dos Golden Visa e dos Residentes Não Habituais. Os atributos do país aliados às melhorias verificadas do ponto de vista económico, social e cultural têm tido um papel fundamental na atração de famílias estrangeiras para trabalhar e viver em Portugal. O turismo, cujas dormidas mantêm o crescimento a dois dígitos, continua um dos grandes motores do crescimento económico, permitindo ao sector hoteleiro atingir crescimentos extraordinários nos indicadores de desempenho.

Em 2017 houve um maior volume de transações no sector logístico, retail and offices, sendo que a nível dos hotéis foi menor do que em 2016.

Verificou-se também uma maior diversidade de capital o que evidencia a entrada de um maior número de players internacionais. Esta tendência deverá manter-se em 2018, dado a reduzida oferta nos mercados mais core que tem vindo a canalizar investidores para mercados periféricos, como Portugal. O perfil deste tipo de investidor varia entre investidores *core*, *core plus* e mesmo *value added*. Os fundos de private equity vão continuar a ter um papel relevante no mercado.

Para 2018 irá continuar a existir uma elevada liquidez a nível global com uma crescente alocação ao sector imobiliário.

### 3 - PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

#### 3.1. Ativos sob gestão - Atividade operacional

##### Alvares Cabral - 1153A

O imóvel corresponde a uma fração autónoma com 2 andares, piso térreo e cave, destinada a comércio, inserida num prédio localizado na Avenida Álvares Cabral 65 a 65B, freguesia de Campo de Ourique, concelho de Lisboa.

#### ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017

Inquilino	A.B.L.
	[m2]
SABORES DO DIA - GELADOS ARTESANAIS, LDA	216,00
<b>Total:</b>	<b>216,00</b>

#### INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
216,00	-	-

Em 09 de Janeiro de 2018 foi este imóvel vendido à empresa Saraivitas, Sociedade Imobiliária, Lda. pelo valor de EUR 450.000.

**Amadora - 1183**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a comércio, localizado na Avenida Aljubarrota 5A, freguesia de Venteira, concelho da Amadora. A loja, localizada no piso térreo, é composta por uma zona comercial e por uma galeria.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017**

Inquilino	A.B.L.
	[m2]
LUÍS FILIPE MOTA	310,60
<b>Total:</b>	<b>310,60</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
310,60	-	-

Em 08 de Fevereiro de 2018 foi este imóvel vendido à empresa Capítulo d' Oportunidade, Lda. pelo valor de EUR 140.000.

**Av. Marechal Gomes Costa - 1317**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a comércio, localizado na Avenida Marechal Gomes da Costa 15 a 15A, freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de Lisboa. Este ativo corresponde às antigas instalações industriais da Metalúrgica Luso-Italiana e possuía diversas construções destinadas a armazém e afetas à atividade industrial.

O Pedido de Informação Prévia (PIP), aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, prevê a reconversão da área industrial numa área de natureza comercial, na qual se prevê a instalação de um concessionário automóvel. O projeto preconiza a construção de áreas de venda, áreas de exposição, áreas de apoio e áreas reservadas a oficinas.

**PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA - 31 de Dezembro de 2017**

Bloco - Piso	Área	Uso
	[m2]	
CORPO 15 - PISO -1	293,00	estacionamento

CORPO 15 - PISO 0	657,00	área de exposição
CORPO 15 - PISO 0	347,00	apoio administrativo
CORPO 15 - PISO 0	2.041,00	oficina / peças
CORPO 15 - PISO 1	205,00	apoio administrativo
CORPO 15 - PISO 1	211,00	oficina / peças
CORPO 15 - PISO 2	541,00	área de exposição
CORPO 15 - PISO 2	622,00	apoio administrativo
CORPO 15A - PISO -1	1.810,00	estacionamento
CORPO 15A - PISO 0	550,00	área de exposição
CORPO 15A - PISO 0	499,00	apoio administrativo
CORPO 15A - PISO 0	2.390,00	oficina / peças
CORPO 15A - PISO 0	694,00	estacionamento
CORPO 15A - PISO 1	430,00	apoio administrativo
CORPO 15A - PISO 1	279,00	oficina / peças
CORPO 15A - PISO 2	601,00	área de exposição
CORPO 15A - PISO 2	391,00	apoio administrativo
CORPO 15A - PISO 3	429,00	apoio administrativo
<b>Total:</b>	<b>12.990,00</b>	

Atualmente, o imóvel existente encontra-se arrendado à entidade SIVA, sendo esta entidade responsável pelo processo de remodelação a desenvolver no âmbito do PIP anteriormente referido.

Na sequência do contrato de prestação de serviços celebrado entre as partes em 01 de Março de 2018, ficou acordado que os gastos incorridos pela SIVA até à data do contrato seriam debitados ao Fundo. O montante em causa ascende a EUR 1.072.629,91 acrescidos de IVA à taxa legal em vigor, sendo que a factura foi emitida pela SIVA em 26 de Março de 2018.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017**

Inquilino	A.B.L.
	[m2]
SIVA	13.054,78
<b>Total: (*)</b>	<b>13.057,78</b>

(\*) Área correspondente às construções existentes

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]

13.057,78

-

-

**Barreiro - 3774**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a comércio e serviços, localizado na E.M.510 - Quinta da Graciosa, Lote 4, freguesia de Santo António da Charneca, concelho do Barreiro. O imóvel possui uma utilização mista, com uso comercial, serviços e armazém.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017**

Inquilino	A.B.L
	[m2]
SOAUTO, SA	3.489,00
<b>Total:</b>	<b>3.489,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
3.489,00	-	-

**Conde Almofter - 1151A**

O imóvel corresponde a uma fração autónoma inserida num prédio localizado na Rua Conde de Almofter 106C, freguesia de São Domingos de Benfica, concelho de Lisboa. O imóvel corresponde a uma área comercial, localizada no piso térreo do edifício, composta pelo piso térreo e por um mezzanine.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017**

Inquilino	A.B.L
	[m2]
PROTECÇÃO PLUS	198,00
<b>Total:</b>	<b>198,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
------------	------------	---------

[m2]	[m2]	[%]
198,00	-	-

### Est. Laranjeiras - 1137

O imóvel corresponde a 5 (cinco) frações autónomas localizadas na Estrada das Laranjeiras 208, freguesia de São Domingos de Benfica, concelho de Lisboa. Este ativo compreende uma zona de comércio, zona de armazenagem e zona de estacionamento automóvel.

#### ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017

Inquilino	A.B.L
	[m2]
SOAUTO, SA	4.071,00
<b>Total:</b>	<b>4.071,00</b>

#### INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
4.071,00	-	-

### João Crisóstomo - 635A

O imóvel corresponde a uma fração autónoma de um prédio localizado na Avenida João Crisóstomo 13 a 13A, freguesia de Nossa Senhora de Fátima, concelho de Lisboa. O ativo corresponde a uma loja destinada a comércio de automóveis novos, composto por um piso térreo e uma área em mezzanine.

#### ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017

Inquilino	A.B.L
	[m2]
SIVA	399,00
<b>Total:</b>	<b>399,00</b>

#### INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
399,00	-	-

### Laranjeiras, 12 - 1040

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a armazém, localizado na Estrada das Laranjeiras 12, 24 e 24A, freguesia de São Domingos de Benfica, concelho de Lisboa.

O edifício possui 2 pisos acima da cota de soleira que se destinam à reparação de automóveis. Adicionalmente, possui, como dependências, uma casa de habitação com 3 pisos elevados que se destina a armazém e refeitório; um armazém de piso térreo utilizado como posto médico; e uma área de logradouro destinada a estacionamento.

#### ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017

Inquilino	A.B.L
	[m2]
SOAUTO, SA	3.694,00
<b>Total:</b>	<b>3.694,00</b>

#### INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2016

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
3.694,00	-	-

### Porto - 12488

O imóvel corresponde a uma fração autónoma destinada a comércio, inserida num edifício habitacional localizado na Rua 5 de Outubro 393 e 403 tornejando com a Rua de Vanzeleros 392 e 400, freguesia de Cedofeita, concelho do Porto.

#### ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017

Inquilino	A.B.L
-----------	-------

Norfin, SGFII, S.A.



	[m2]
ACBB NAILS	248,00
<b>Total:</b>	<b>248,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
248,00	-	-

**R. Flora - 3985 + 4183**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a comércio, localizado na Praceta da Flora 78, união de freguesias de Carcavelos e Parede, concelho de Cascais.

O imóvel encontra-se ocupado por um concessionário automóvel e compreende instalações comerciais, oficinas e uma área de apoio administrativa. O edifício é composto por 1 piso em cave e 1 piso térreo, possuindo um logradouro destinado a estacionamento automóvel.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017**

Inquilino	A.B.L
	[m2]
AUTOLOMBOS, LDA.	1.159,00
<b>Total:</b>	<b>1.159,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
1.159,00	-	-

**Vila Nova da Rainha - 386**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a armazém, localizado no Lugar do Arneiro - Quinta da Mina - Casal de São Pedro, freguesia de Vila Nova da Rainha, concelho da Azambuja.

O ativo encontra-se a ser explorado para a comercialização de automóveis usados, sendo o armazém composto por 1 piso térreo e uma área em mezzanine, com um logradouro destinado a estacionamento automóvel.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017**

Inquilino	A.B.L
	[m2]
SIVA	790,00
<b>Total:</b>	<b>790,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
790,00	-	-

**Vila Nova da Rainha - 574**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a armazém, localizado no Lugar do Arneiro - Quinta da Mina - Casal de São Pedro, freguesia de Vila Nova da Rainha, concelho da Azambuja. O ativo é composto por um edifício utilizado como apoio administrativo, por uma zona de oficina, zona de armazém e uma área no logradouro destinada a estacionamento automóvel.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017**

Inquilino	A.B.L
	[m2]
SIVA	18.864,00
<b>Total:</b>	<b>18.864,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
18.864,00	-	-

**Vila Nova da Rainha - 616**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a armazém, localizado na E.N. 3 - km 5,7, na freguesia de Vila Nova da Rainha, concelho da Azambuja.

O ativo corresponde a um armazém com mezzanine, destinado a comércio de automóveis usados, composto por 1 piso térreo e uma área de logradouro destinada a estacionamento automóvel.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2017**

Inquilino	A.B.L
	[m2]
LGA	5.839,00
<b>Total:</b>	<b>5.839,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2017**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
5.839,00	-	-

**4 - APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

Dado a sociedade gestora entender que não haverá distribuição de rendimentos, conforme previsto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 15º do Regulamento de Gestão do Fundo, será o Resultado líquido do exercício findo em 31 de Dezembro de 2017, no montante de EUR 4.071.441, integralmente transferido para Resultados Transitados.

**5 - ACTIVIDADE DO FUNDO EM 2017**

No ano de 2017 e a pedido do participante do fundo conseguimos assinar o contrato de promessa de compra e venda para a venda da loja da Álvares Cabral.

Temos também uma entidade interessada na aquisição de parte do ativo das Laranjeiras para uma superfície alimentar, pelo que perspectiva-se para o início de 2018 a venda do referido ativo.


Relativamente à Marechal Gomes da Costa em Lisboa as obras ainda não se iniciaram, pelo que continuamos a aguardar instruções do inquilino quanto ao início das mesmas.

#### **6 - PERSPECTIVAS PARA O ANO 2018**

O objetivo do Fundo será a manutenção dos imóveis existentes em boas condições de conservação por forma a possibilitar a alienação ou o arrendamento dos ativos numa forma célere.

A preservação do relacionamento atual com os inquilinos por forma a se obter uma valorização crescente do capital investido, no sentido da obtenção de um rendimento estável e crescente para o Fundo, também é um dos objetivos a manter para o ano de 2018.

Lisboa, 28 de Março de 2018



sumb... (handwritten signature)

**IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
**BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

(valores em Euros)

ATIVO							PASSIVO					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2017			2016		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período	
			Bruto	Mv /Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2017	2016
	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>											
32	Construções	1, 3	59 693 472	2 877 287	(1 119 692)	61 451 067	61 385 500	61	CAPITAL DO FUNDO			
									Unidades de Participação	2	51 497 350	51 497 350
									Variações Patrimoniais	2	-	-
									Resultados Transitados	2	7 689 955	3 924 371
									Resultados Distribuídos		-	-
									Resultados Líquidos do Período	2	4 071 441	3 765 584
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>59 693 472</b>	<b>2 877 287</b>	<b>(1 119 692)</b>	<b>61 451 067</b>	<b>61 385 500</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>63 258 746</b>	<b>59 187 305</b>
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>											
412	Devedores por rendas vencidas	14	3 782 441			3 782 441	20 210	47	PROVISÕES ACUMULADAS			
413+ ... +419	Outras Contas de Devedores	14	197			197	-		Para Crédito Vencido	8	27 510	18 609
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>3 782 638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 782 638</b>	<b>20 210</b>		<b>TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>27 510</b>	<b>18 609</b>
	<b>DISPONIBILIDADES</b>											
12	Depósitos à Ordem	7	629 596			629 596	381 103		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>629 596</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>629 596</b>	<b>381 103</b>	423	Comissões e outros encargos a Pagar	15	32 570	30 732
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							424+ ... +429	Outras Contas de Credores	15	366 962	163 886
51	Acréscimos de Provetos a receber		-			-	-	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
52	Despesas com Custo Diferido		-			-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	13, 15	100 000	-
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-			-	-		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>499 532</b>	<b>194 618</b>
59	Contas Transitórias Ativas		-			-	-		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	53	Acréscimos de Custos	18	248 215	248 649
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>64 105 706</b>	<b>2 877 287</b>	<b>(1 119 692)</b>	<b>65 863 301</b>	<b>61 786 813</b>	56	Receitas com Provento Diferido	18	1 784 553	726 042
	<b>TOTAL DO NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b>					<b>10 299 470</b>	<b>10 299 470</b>	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	18	44 745	1 411 590
								59	Contas Transitórias Passivas		-	-
									<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>		<b>2 077 513</b>	<b>2 386 281</b>
									<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>65 863 301</b>	<b>61 786 813</b>
									<b>VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO</b>		<b>6,1419</b>	<b>5,7466</b>

Abreviaturas: Mv - Mais Valias, mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

Carla Lourenço

O Conselho de Administração

*[Assinatura]*

**IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

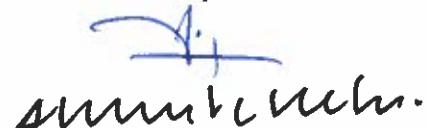
(valores em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período	
			2017	2016				2017	2016
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
	<b>JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS</b>					<b>JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS</b>			
711+718	De Operações Correntes		-	-	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de Operações Correntes		-	-
	<b>COMISSÕES</b>				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		<b>RENDIMENTO DE TÍTULOS</b>			
723	Em Activos Imobiliários		-	-	822+...+825	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	16	227 784	222 894	828	De Outras Operações Correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	<b>PERDAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					<b>GANHOS OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	1	166 000	608 500	833	Em Activos Imobiliários	1	231 568	389 900
731+738	Outras, em Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em operações correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-
	<b>IMPOSTOS</b>					<b>REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES</b>			
7411 + 7421	Imposto sobre o rendimento	12	362	3 038	851	Provisões para crédito vencido		-	-
7412 + 7422	Impostos Indirectos	12	32 429	29 258	852	Provisões para Encargos		-	-
7418 + 7428	Outros impostos	12	70 913	71 971	86	<b>RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	19	4 403 767	4 388 330
	<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>				87	<b>OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		-	-
751	Provisões para crédito vencido	11	8 901	9 699		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		4 635 335	4 758 230
752	Provisões para Encargos		-	-					
76	<b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>	17	57 275	47 988					
77	<b>OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		605	488					
	<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>		564 269	993 836					
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
781	Valores Incobráveis		-	-	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
782	Perdas Extraordinárias		-	-	882	Ganhos Extraordinários		-	-
783	Perdas de Exercícios Anteriores		60	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		435	911
784+...+788	Outras Perdas Eventuais		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	279
	<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>		60	-		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>		435	1 190
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	2	4 071 441	3 765 584	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>		-	-
	<b>TOTAL</b>		4 635 770	4 759 420		<b>TOTAL</b>		4 635 770	4 759 420
8X2-7X2-7X3	Resultados da Carteira Títulos		-	-	D-C	Resultados Eventuais		375	1 190
8X3+86-7X3-76	Resultados de Activos imobiliários		4 412 059	4 101 742	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		4 175 144	3 869 851
8X9-7X9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		4 071 441	3 765 584
B-A+7411+7421	Resultados Correntes		4 103 495	3 793 652					

O Contabilista Certificado

Carla Lourenço

O Conselho de Administração



**IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

(valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2017		2016	
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Alienação de activos imobiliários		-		-	
Rendimento de activos imobiliários		1 452 625		1 422 715	
Adiantamentos por conta de venda de Imóveis		100 000	1 552 625	-	1 422 715
<b>PAGAMENTOS</b>					
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários		(64 264)	(64 264)	(48 317)	(48 317)
<b>Fluxo das operações sobre activos imobiliários</b>			<b>1 488 361</b>		<b>1 374 398</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Outros recebimentos correntes		-	-	310 357	310 357
<b>PAGAMENTOS</b>					
Comissão de gestão		(144 369)		(142 418)	
Comissão de depósito		(62 248)		(61 949)	
Juros de empréstimos bancários		-		-	
Reembolso de empréstimos obtidos		-		-	
Impostos e taxas		(1 032 204)		(915 623)	
Outros pagamentos correntes		(1 047)	(1 239 868)	(286 404)	(1 406 394)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>			<b>(1 239 868)</b>		<b>(1 096 037)</b>
<b>Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)</b>			<b>248 493</b>		<b>278 362</b>
Disponibilidades no Início (B)	7		381 103		102 741
<b>Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B) + (A)</b>			<b>629 596</b>		<b>381 103</b>

O Contabilista Certificado

*Carla Loureço*

O Conselho de Administração

*[Assinatura]*  
*António Veloso*

## ANEXO ÀS CONTAS

### IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por Fundo Imocar), foi constituído de acordo com Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 60/2002, de 20 de março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de janeiro, e foi autorizado por comunicação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, datada de 7 de abril de 2004, tendo iniciado a sua atividade em 25 de junho de 2004. Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, constituído por um prazo de 10 anos. A prorrogação do Fundo foi decidida em Assembleia de Participantes em 24 de outubro de 2013, por um período adicional de 10 anos contando do dia 25 de junho de 2014, passando o seu término a ser 24 de junho de 2024.

Nos termos da lei e do regulamento de Gestão do Fundo, este será essencialmente composto por valores imobiliários e ativos líquidos previstos no regulamento de gestão, ou outros legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela NORFIN – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. (Sociedade Gestora). As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Económica Montepio Geral, S.A. As Unidades de Participação (UP) são detidas por um único participante, o Grupo SAG, constituído pela SIVA SA., LGA - Logística Automóvel, SA., Soauto, SA e Autolombos SA..

É opinião da Sociedade Gestora que as demonstrações financeiras do Fundo dão uma imagem verdadeira e apropriada da sua situação financeira e dos resultados das operações.

### BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela CMVM, através do Regulamento nº2/2005, de 18 de maio de 2005, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Continuidade da Operação

O Fundo encontra-se a operar continuamente até à data da sua duração fixado em Assembleia de Participantes.



b) Consistência

Não ocorreram, no decorrer do exercício a que estas demonstrações financeiras dizem respeito, alterações às regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas pelo que as demonstrações financeiras relativas ao período de 2017 são, em todos os aspetos materialmente relevantes, comparáveis às do período de 2016.

c) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

d) Comissão de gestão

De acordo com a lei, a comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços que lhe sejam prestados.

Segundo o Regulamento de Gestão do Fundo, pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão de gestão anual de 0,23%, calculada diariamente sobre o ativo total do Fundo.

e) Comissão de depósito

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo, nos termos da lei.

Segundo o Regulamento de Gestão do Fundo, a comissão do banco depositário é calculada diariamente através da aplicação de uma taxa anual de 0,10% sobre o ativo total do Fundo.

f) Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 0,026%.

g) Imóveis

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efetuados, obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão refletir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições normais de mercado.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de janeiro (que veio alterar o Decreto-Lei nº 60/2002), as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, registados na CMVM, nomeados de comum acordo entre a Sociedade Gestora e o Banco Depositário, com uma periodicidade mínima de dois anos.

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, sendo analisada por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes. Os imóveis devem estar valorizados no intervalo compreendido entre o custo de aquisição e a média aritmética simples das avaliações periciais.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu custo de aquisição. Simultaneamente, são anulados os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis incluídos na Demonstração de resultados, por contrapartida das rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do ativo.

Nos imóveis destinados ao arrendamento, as rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica "Receitas com proveito diferido".

h) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber.

Os riscos de cobrança identificados são refletidos através de uma conta de ajustamentos.

i) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, isto é, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e resultado líquido do período.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração é omissa neste anexo, não são aplicáveis ao Fundo ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

## Nota 1

**Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais:**

Compete à Sociedade Gestora determinar, em cada momento, o valor dos imóveis que integram o património do Fundo. O quadro seguinte identifica a diferença entre o valor contabilístico e o valor resultante da média simples das duas avaliações periciais.

Imóveis	Valor Contabilístico 31/12/2016	Ajustamentos do Ano	Valor Contabilístico 31/12/2017 (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
1 Ed. Vila Nova Rainha - artº.386	2 742 500	(26 850)	2 715 650	2 715 650	-
2 Ed. Vila Nova Rainha - artº.574	30 263 000	98 000	30 361 000	30 361 000	-
3 Ed. Vila Nova Rainha - artº.616 A	4 439 500	(14 000)	4 425 500	4 425 500	-
4 Ed. Porto - artº.11275	241 000	6 800	247 800	247 800	-
5 Ed. Barreiro - artº.3774	1 913 500	101 000	2 014 500	2 014 500	-
6 Ed. Amadora - artº.1358	146 500	3 750	150 250	150 250	-
7 Ed. João Crisóstomo - artº.616 A	1 280 500	(3 000)	1 277 500	1 277 500	-
8 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 A	167 500	207 275	374 775	374 775	-
9 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 B	51 426	84 413	135 838	135 838	-
10 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 C	1 032 909	368 616	1 401 525	1 401 525	-
11 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 D	483 394	(186 452)	296 942	296 942	-
12 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 E	1 386 271	(459 284)	926 987	926 987	-
13 Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	3 651 000	(29 650)	3 621 350	3 621 350	-
14 Ed. Pedro Álvares Cabral - artº.844 A	416 500	7 450	423 950	423 950	-
15 Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	219 000	(2 000)	217 000	217 000	-
16 Ed. Rua da Flora - Carcavelos	1 381 000	(26 150)	1 354 850	1 354 850	-
17 Av. Marechal Gomes da Costa	11 570 000	(64 350)	11 505 650	11 505 650	-
<b>TOTAL</b>	<b>61 385 500</b>	<b>(i) 65 568</b>	<b>61 451 067</b>	<b>61 451 067</b>	<b>-</b>

(i) Classificação na Demonstração dos Resultados dos 65.568 Euros.

Ganhos em ativos imobiliários 231.568 Euros

Perdas em ativos imobiliários (166.000) Euros

(B) Ver Nota 3

O Fundo tem o valor contabilístico dos imóveis ajustados à média aritmética simples das avaliações.

*AM*  
*2*  
*Caloune*

## Nota 2

O Património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de cinco Euros cada.

O movimento no Capital do Fundo, durante o exercício, foi o seguinte:

**Número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação no período em referência:**

Descrição	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res	Outros	Res.Per	Transferências	No Fim
Valor base	51 497 350	-	-	-	-	-	-	51 497 350
Diferença subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	3 924 371	-	-	-	-	-	3 765 584	7 689 955
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	3 765 584	-	-	-	-	4 071 441	(3 765 584)	4 071 441
SOMA	59 187 305	-	-	-	-	4 071 441	0	63 258 746
Nº unidades participação	10 299 470							10 299 470
Valor unid. participação	5,7466							6,1419

A variação da conta de Resultados Transitados, relativamente a 2016, deve-se à transferência do resultado do ano anterior.

As unidades de participação do fundo a 31 de dezembro de 2017, são detidas na sua totalidade pela empresa SAG GEST – Soluções Automóvel Globais, SGPS, S.A.:

Nome	Nº Unidades de Participação	%
SAG GEST – Soluções Automóvel Globais, SGPS, S.A.	10 299 470	100,00%
<b>Total</b>	<b>10 299 470</b>	<b>100,00%</b>

## Nota 3

### Inventário das aplicações em imóveis

31 de dezembro de 2017

Descrição dos Imóveis	Área (m <sup>2</sup> )	Ano	Valor de Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
				Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções Acabadas								
1.4.1 Arrendadas								
Habitação								
Comércio								
4 Ed. Porto - artº. 11275	248	2004	432 003	01-09-2017	244 000	01-09-2017	251 600	247 800
5 Ed. Barreiro - artº. 3774	3 489	2004	1 730 150	01-09-2017	1 960 000	01-09-2017	2 069 000	2 014 500
6 Ed. Amadora - artº. 1358	311	2004	362 553	01-09-2017	153 000	01-09-2017	147 500	150 250
7 Ed. João Crisóstomo - artº. 616 A	399	2004	1 011 500	01-09-2017	1 300 000	01-09-2017	1 255 000	1 277 500
8 Ed. Estrada Laranjeiras - artº. 1137 A	229	2004	310 280	01-09-2017	348 800	01-09-2017	400 750	374 775
9 Ed. Estrada Laranjeiras - artº. 1137 B	61	2004	104 338	01-09-2017	126 800	01-09-2017	144 875	135 838
10 Ed. Estrada Laranjeiras - artº. 1137 C	1 281	2004	1 040 701	01-09-2017	1 458 000	01-09-2017	1 345 050	1 401 525
11 Ed. Estrada Laranjeiras - artº. 1137 D	599	2004	300 994	01-09-2017	285 400	01-09-2017	308 485	296 942
12 Ed. Estrada Laranjeiras - artº. 1137 E	1 901	2004	974 217	01-09-2017	951 000	01-09-2017	902 975	926 987
13 Ed. Laranjeiras 12- artº. 1040	3 694	2004	3 206 100	01-09-2017	3 650 000	01-09-2017	3 592 700	3 621 350
14 Ed. Pedro Álvares Cabral - artº. 844 A	216	2004	409 450	01-09-2017	419 000	01-09-2017	428 900	423 950
15 Ed. Conde Almóster - artº. 1151 A	198	2004	269 050	01-09-2017	215 000	01-09-2017	219 000	217 000
16 Ed. Rua da Flora - Carcavelos	1 159	2006	1 500 819	01-09-2017	1 390 000	01-09-2017	1 319 700	1 354 850
17 Av. Marechal Gomes da Costa	15 000	2010	11 828 717	01-09-2017	11 600 000	01-09-2017	11 411 300	11 505 650
Serviços								
Outros								
1 Ed. Vila Nova Rainha - artº. 386	790	2004	2 917 750	01-09-2017	2 770 000	01-09-2017	2 661 300	2 715 650
2 Ed. Vila Nova Rainha - artº. 574	18 864	2004	29 285 350	01-09-2017	30 480 000	01-09-2017	30 242 000	30 361 000
3 Ed. Vila Nova Rainha - artº. 516 A	5 839	2004	4 029 500	01-09-2017	4 410 000	01-09-2017	4 441 000	4 425 500
	<b>54 276</b>		<b>59 693 472</b>		<b>61 761 000</b>		<b>61 141 135</b>	<b>61 451 067</b>

## Nota 7

### Discriminação da liquidez do fundo:

Em 31 de dezembro de 2017, esta rubrica é composta por dois depósitos à ordem no valor de 629.596 Euros.

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	-	-	-	-
Depósitos à ordem	381 103	248 493	-	629 596
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-
Certificado de depósito	-	-	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>381 103</b>	<b>248 493</b>	<b>-</b>	<b>629 596</b>

## Nota 8

### Dívidas de cobrança duvidosa:

Em 31 de dezembro de 2017 existiam dívidas de cobrança duvidosa, no montante de 27.510 Euros para as quais se encontravam constituídos ajustamentos de igual montante.

	<u>Devedores por rendas vencidas</u>
Intergincho	8 910
Luís Filipe Fernandes Mota	18 600
	<u>27 510</u>

## Nota 11

### Desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

Contas	Aumento
751 - Ajustamentos para crédito vencido	
Edifício Amadora - Art.º 1358	
Luís Filipe Fernandes Mota	8 901
<b>Total</b>	<b>8 901</b>

Durante o exercício de 2017, foram provisionadas as rendas mensais do inquilino Luís Filipe Fernandes Mota. A chave do imóvel foi entregue em outubro, sendo as provisões e emissão de rendas cessadas a partir de novembro.

## Nota 12

### Regime Fiscal aplicável antes 01 de julho 2015

Nos termos do disposto no Art.º 22, do Estatuto dos Benefícios Fiscais (revisto e republicado nos termos do Art.º 1 do Decreto-Lei n.º 198/2001, de 3 de julho) os rendimentos dos fundos de investimento imobiliários constituídos de

# Norfin

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.

acordo com a legislação nacional são objeto de um regime específico de tributação em sede de IRC, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

## Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 25%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efetivamente suportados e estejam devidamente documentados.

## Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efetiva é de 12,5%.

## Património

O Fundo, sendo um fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, encontra-se sujeito ao pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e de Imposto Municipal sobre Imóveis a partir de 1 de janeiro de 2010.

## Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efetuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respetivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português, sendo que a referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é, por regra, efetuada por retenção na fonte, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os rendimentos obtidos em território português, não qualificáveis como mais-valias, nem sujeitos a retenção na fonte para efeitos de IRS, são tributados autonomamente à taxa de 25%.

## Regime fiscal aplicável a partir de 1 de julho de 2015

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, que aprova o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, nomeadamente aos fundos de investimento imobiliário.

O novo regime assenta no método de tributação "à saída", ou seja, a tributação passa essencialmente a ter impacto na esfera dos investidores. Por outro lado, é criada uma taxa, em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o ativo líquido dos fundos de investimento imobiliário.

Com efeito, os fundos de investimento imobiliário passam

a ser sujeitos à taxa geral de IRC sobre o seu resultado líquido, expurgado, contudo, dos rendimentos (e respetivos gastos associados) de capitais, prediais e mais-valias, tal como qualificados para efeitos de IRS, com exclusão dos provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria.

Não relevam, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os fundos de investimento imobiliário, bem como os gastos não dedutíveis previstos no Código do IRC.

## Discriminação dos impostos retidos na fonte em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo:

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Impostos Indirectos:</b>		
Imposto Selo	30 694	29 061
IVA	1 231	197
Outros	504	0
	<u>32 429</u>	<u>29 258</u>
<b>Impostos Directos:</b>		
Rendimento Predial	-	-
Rendimento Capital	-	-
Taxa Municipal de Proteção Civil	-	2 870
Taxa de Instalação Electrica	336	168
Taxas de Justiça	26	-
	<u>362</u>	<u>3 038</u>
<b>Outros Impostos:</b>		
IMI	70 913	71 971
	<u>70 913</u>	<u>71 971</u>



## Nota 13

### Responsabilidades com e de Terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
<b>Operações a Prazo sobre Imóveis</b>		
<u>Operações de Venda</u>		
Ed. Pedro Álvares Cabral - artº.844 A	-	450 000
<b>TOTAL</b>	-	<b>450 000</b>

Em 03 de novembro de 2017 foi assinado um Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV) do imóvel pelo montante de 450.000 Euros. A título de sinal e princípio de pagamento, aquando da data da assinatura do CPCV, foi entregue ao Fundo o montante de 100.000 Euros (ver Nota 15) conferindo quitação de boa cobrança. Esta venda foi concretizada em 9 de janeiro de 2018 pelo montante acordado de 450.000 Euros, tendo o Ed. Pedro Álvares Cabral – artº. 844 A um valor contabilístico, à data, de 423.950 Euros. Com a alienação deste imóvel foi contabilizado, assim, uma mais-valia contabilística de 26.050 Euros.

## Nota 14

### Contas de terceiros – Ativo

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, esta rubrica tem a seguinte composição:

	2017	2016
Devedores por rendas vencidas (i)	3,782,441	20,210
Outras contas de devedores	197	-
	<u>3,782,638</u>	<u>20,210</u>

(i) Este saldo inclui maioritariamente os saldos em dívida com os arrendatários SIVA, S.A., SOAUTO, S.A., LGA e Autolombos. A variação do saldo é explicada pelos aditamentos aos Contratos de Arrendamentos assinados com os inquilinos Autolombos, SA e SIVA SA em 2017. Os aditamentos em questão acordaram na alteração do plano de facturação e no prazo de pagamento das rendas devidas, passando a facturação a ser antecipada e o pagamento a ser efetuado numa base semestral, postecipada.

Do saldo em aberto em 31 de dezembro de 2017 apenas uma parte se encontra vencida e que diz respeito às rendas de 2017.

Em Março de 2018, foi emitida uma fatura ao Fundo pela SIVA, S.A. no valor de 1.072.629,11 Euros acrescidos de IVA à taxa legal em vigor, resultante de um contrato celebrado em 2018 entre o Fundo e a SIVA, relativo à prestação de serviços no imóvel da Marechal Gomes da Costa n.º 15 em Lisboa. O valor desta fatura será refletido na dívida da SIVA em 2018, diminuindo assim consideravelmente o seu saldo devedor vencido.

## Nota 15

### Contas de terceiros – Passivo

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Comissões a pagar</u>		
Comissão de gestão	12 870	12 050
Comissão de Depósito	16 420	15 542
Taxa de Supervisão	3 280	3 140
	<u>32 570</u>	<u>30 732</u>
<u>Outras Contas de Credores</u>		
Estado e outros entes públicos:		
Imposto sobre o Valor Acrescentado	364 131	150 674
Outros valores a pagar		
Credores por fornecimentos e serviços externos	2 831	8 477
Outros credores	-	4 735
Total de Outras Contas de Credores	<u>366 962</u>	<u>163 886</u>
<u>Adiantamentos por venda de Imóveis (Ver Nota 13)</u>	<u>100 000</u>	<u>-</u>
	<u>499 532</u>	<u>194 618</u>

## Nota 16

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, as Comissões apresentavam a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comissão de Gestão	145 189	142 395
Comissão de Depósito	63 126	61 911
Taxa de Supervisão	19 151	18 358
Outros	318	230
	<u>227 784</u>	<u>222 894</u>

## Nota 17

Os custos com FSE, relativos aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, têm a seguinte discriminação:

	2017	2016
Electricidade	-	600
Seguros	24 982	24 255
Condomínio	3 413	1 556
Serviços Jurídicos	1 297	102
Reparações	2 342	-
Auditoria	5 849	8 000
Avaliação dos Imóveis do Fundo	15 650	10 400
Comissões de Arrendamento	-	2 600
Consultoria	3 360	-
Outros	382	475
	<u>57 275</u>	<u>47 988</u>

## Nota 18

### Acréscimos e diferimentos

Em 31 de dezembro de 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2017	2016
<u>Outros acréscimos e diferimentos - Passivo:</u>		
Valores a reembolsar	44 745	1 411 590
<u>Acréscimos de custos:</u>		
FSE	2 775	-
Outros custos a liquidar	245 440	248 649
Total	<u>248 215</u>	<u>248 649</u>
<u>Receitas com proveito diferido:</u>		
Rendas faturadas antecipadamente (i)	1 784 553	726 042
Total dos Acréscimos e Diferimentos	<u>2 077 513</u>	<u>2 386 281</u>

- (i) Esta variação é explicada pelos aditamentos aos Contratos de Arrendamentos assinados com os inquilinos Autolombos, SA e SIVA SA. Os aditamentos em questão acordaram na alteração do plano de facturação e no prazo de pagamento das rendas devidas, passando este último a ser efetuado numa base semestral, postecipada.

O saldo em 31 de dezembro de 2017 corresponde ao deferimento das rendas respeitantes ao exercício de 2018 facturadas em 2017.

## Nota 19

### Rendimentos de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, esta rubrica refere-se integralmente às rendas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo que se encontravam arrendados durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, cujo detalhe por imóvel é como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ed. Vila Nova Rainha - artº.386	245 389	244 940
Ed. Vila Nova Rainha - artº.574	2 442 923	2 438 457
Ed. Vila Nova Rainha - artº.616 A	377 674	377 674
Ed. Porto - artº.11275	17 479	7 250
Ed. Barreiro - artº.3774	159 827	159 827
Ed. Amadora - artº.1358	8 901	9 698
Ed. João Crisóstomo - artº.616 A	100 760	100 576
Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137	268 887	268 887
Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	318 833	318 833
Ed. Pedro Álvares Cabral - artº.844 A	28 873	28 782
Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	15 660	15 610
Ed. Rua da Flora - Carcavelos	118 011	117 795
Av. Marechal Gomes da Costa	300 550	300 000
	<u>4 403 767</u>	<u>4 388 330</u>

No início do ano de 2018 foram realizadas duas escrituras de imóveis que resultaram num valor de venda total de 584 000 Euros. Em 9 de janeiro de 2018, foi vendido o imóvel Ed. Pedro Álvares Cabral – artº. 844 A, cujo CPCV se encontrava assinado no exercício findo de 2017, pelo valor contratado de 450 000 Euros. Em 8 de fevereiro de 2018 o Fundo vendeu o imóvel do Ed. Amadora – art.º 1358 pelo valor de 140 000 Euros.

### Eventos Subsequentes

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não ocorreram eventos subsequentes à exceção dos mencionados na Nota14.

#### O Contabilista Certificado

*Carla Loureço*

#### Administração

*[Assinatura]*