
Relatório do 1º Semestre 2018

IMORECUPERAÇÃO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

⇒ **RELATÓRIO DO 1º SEMESTRE DE 2018** ⇐
30 de Junho de 2018

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 2018.

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 2018, uma rentabilidade anualizada positiva, líquida de comissões, de 4,27%, resultante essencialmente do recebimento de rendas dos contratos de arrendamento em vigor. Em termos de rentabilidade a 5 anos, a rentabilidade líquida do Fundo encontra-se em -1,32% e a bruta em -1,15%.

O resultado líquido do período semestral findo em 30 de Junho de 2018 ascendeu a 25.506,78€, sendo o valor líquido global do Fundo de 4.908.984,67€, registando um aumento de 0,52% face a 31 de Dezembro de 2017.

O património imobiliário do Fundo, a 30 de junho de 2018, é composto unicamente por quatro armazéns de logística, sites em Alverca, no valor total de €4.635.787.

O investimento imobiliário, durante o 1º semestre de 2018, foi inexistente, não tendo sido adquiridos novos imóveis.

Relativamente a desinvestimentos, ocorreu a alienação da fração “PPP”, sita na Calçada das Lajes, Lote 21, Lisboa, a 15 de janeiro de 2018, em cumprimento do contrato de promessa e compra venda assinado no ano anterior.

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, 16 de julho de 2018

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

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.2018	
ACTIVO		30 JUN.2018				31 DEZ.2017	PASSIVO	
Código	Designação	Bruto	Mv	mv/P	Líquido	Líquido	Periodos	
							30 JUN.2018	31 DEZ.2017
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								
31	Terrenos							
32	Construções	7 897 724,76		3 261937,76	4 635 787,00	4 794 287,00		
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis							
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7 897 724,76	0,00	3 261937,76	4 635 787,00	4 794 287,00		
CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								
22	Participações em Soc. Imobiliárias							
24	Unidades de Participação							
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CONTAS DE TERCEIROS								
411	Devedores por Crédito Vencido							
412	Devedores por Rendas Vencidas	631635,82			631635,82	502 802,76		
413+...+419	Outras Contas de Devedores							
424	Estado e Outros Entes públicos							
429	Outras Contas de Credores							
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	631635,82	0,00	0,00	631635,82	502 802,76		
DISPONIBILIDADES								
11	Caixa							
12	Depósitos à Ordem	231295,83			231295,83	135 098,41		
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso							
14	Certificados de Depósito							
18	Outros Meios Monetários							
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	231295,83	0,00	0,00	231295,83	135 098,41		
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
51	Acréscimos de Proveitos							
52	Despesas com Custo Diferido				0,00			
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	6 850,00			6 850,00	4 850,00		
59	Contas Transitórias Activas							
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	6 850,00	0,00	0,00	6 850,00	4 850,00		
	TOTAL DO ACTIVO	8 767 506,41	0,00	3 261937,76	5 505 568,65	5 437 038,17		
Total do número de Unidades de Participação					100 000	100 000		
CAPITAL DO FUNDO								
61	Unidades de Participação						5 000 000,00	5 000 000,00
62	Variações Patrimoniais						1460 227,60	1460 227,60
64	Resultados Transitados						-1576 749,71	-1842 691,21
65	Resultados distribuídos							
66	Resultados Líquidos do Período						25 506,78	265 941,50
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO						4 908 984,67	4 883 477,89
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES								
47	Ajustamentos de Dívidas a Receber						485 773,94	381031,58
48	Provisões Acumuladas							
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS						485 773,94	381031,58
CONTAS DE TERCEIROS								
421	Resgates a Pagar a Participantes							
422	Rendimentos a Pagar a Participantes							
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar						3 298,30	3 415,83
424+...+429	Outras Contas de Credores						19 755,76	18 657,05
432	Empréstimos Não Titulados							
44	Adiantamentos por venda de Imóveis							65 650,00
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR						23 054,06	87 722,88
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
53	Acréscimos de Custos						59 984,77	57 054,61
56	Receitas com Provento Diferido						27 751,21	27 751,21
58	Outros Acréscimos e Diferimentos						20,00	
59	Contas Transitórias Passivas							
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS						87 755,98	84 805,82
	TOTAL DO PASSIVO						5 505 568,65	5 437 038,17
	Valor Unitário da Unidade de Participação						49,0898	48,8347

III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN.2018	30 JUN.2017	Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN.2018	30 JUN.2017
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711+718	JUROS E CUSTOS 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	828	De Outras Operações Correntes		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18 737,68	18 769,17		GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			832	Da Carteira de Títulos e Participações		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			833	Em Activos Imobiliários		
733	Em Activos Imobiliários	2 000,00		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	6 1764,90	175 913,46
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento			852	De Provisões para Encargos		
7412+7422	Impostos Indirectos	1 220,95	1 237,46		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	166 507,26	164 663,04
7418+7428	Outros Impostos	5 972,31	6 321,62	86			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	90,33	2 743,29
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	166 507,26	203 357,30		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	228 362,49	343 319,79
752	Provisões Para Encargos				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	10 989,76	24 278,11	881	Recuperação de Incobráveis		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	169,13	169,13	882	Ganhos Extraordinários		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	205 597,09	256 992,54	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	2 741,38	3 977,40
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outras Ganhos Eventuais		
781	Valores Incobráveis				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	2 741,38	3 977,40
782	Perdas Extraordinárias				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores						
784...788	Outras Perdas Eventuais						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	0,00				
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	25 506,78	90 304,65				
	TOTAL	231 103,87	347 297,19				
8X2-7X2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	2 741,38	3 977,40
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	156 258,88	141 502,58	B+D- A- C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	25 506,78	90 304,65
B-A +742	Resultados Correntes	22 765,40	86 327,25	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	25 506,78	90 304,65

IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30. JUN. 2018		30. JUN. 2017	
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	
Rendimentos pagos aos participantes				1 622 180,00
Devolução imposto - DL 37/96		0,00		
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		0,00		-1 622 180,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	90 850,00			
Rendimento de activos imobiliários	76 101,08		168 779,60	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários			15 650,00	
Outros recebimentos de activos imobiliários		166 951,08		184 429,60
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários			2 859,75	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	10 678,36		37 388,89	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		10 678,36		40 248,64
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		156 272,72		144 180,96
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Resgates/reembolsos de unidades de Participação				
Rendimento de Títulos				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Subscrições de unidades de participação				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
Fluxo das operações a prazo e de divisas				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários				
Juros de Certificado de depósito				
Contratação de Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	817,06	817,06	3 428,72	3 428,72
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	17 411,67		17 467,94	
Comissão de depósito	243,54		260,64	
Juros devedores de depósitos bancários				
Reembolso de Empréstimos				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	42 037,15		42 411,34	
Comissão de supervisão	1 200,00		1 000,00	
Outros pagamentos correntes		60 892,36	2 554,40	63 694,32
Fluxo das operações de gestão corrente		-60 075,30		-60 265,60
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				
Outros pagamentos de operações eventuais		0,00		0,00
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		96 197,42		-1 538 264,64
Disponibilidades no início do período ... (B)		135 098,41		1 612 197,64
Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + - (A)		231 295,83		73 933,00

V – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2018

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 Coletivos, 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 2018 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.

Até 31 de dezembro de 2017, as rendas a regularizar, que continuassem em dívida no mês seguinte ao da sua emissão, eram contabilizadas automaticamente como rendas vencidas, sendo provisionadas na totalidade, com exceção do valor IVA.

A partir de 1 de Janeiro de 2018, foi alterado o critério de constituição de provisões, ou seja, as rendas vencidas, deixaram de ser provisionadas a 100% a partir do primeiro mês em dívida, e passou a haver intervalos de percentagem para as provisões de rendas em dívida (com exceção do valor do IVA, não sujeito a provisão):

	Prazo (até nº dias)	Taxa Provisão (%)
Prazo 1	30	0
Prazo 2	60	20
Prazo 3	90	30
Prazo 4	120	50
Prazo 5	> 120	100

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 três 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	4 635 787	4 635 787	0
Total	4 635 787	4 635 787	0

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

DESCRIÇÃO	31-dez-17	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	30-jun-18
Valor base	5 000 000,00						5 000 000,00
Diferença em subs. e resgates	1460 227,60						1460 227,60
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-1842 691,21				265 941,50		-1576 749,71
Resultados do período	265 941,50				-265 941,50	25 506,78	25 506,78
SOMA	4 883 477,89	0,00	0,00	0,00	0,00	25 506,78	4 908 984,67
Nº de unidades de participação	100 000						100 000
Valor unidade de participação	48,8347						49,0898

4.3. Inventário dos Ativos do Fundo:

A - Composição discriminada da carteira de activos

Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
1.4 - Construções Acabadas 1.4.1 - Arrendadas Logística Centro de Negócios Norcentro - 4 Frações	9 375	04-ago-08	7 897 725	13-dez-17	4 473 600	07-dez-17	4 797 974	4 635 787	PRT	V. F. Xira
Total	9 375		7 897 725		4 473 600		4 797 974	4 635 787		

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7 – LIQUIDEZ					
7.1 – À vista					
7.1.2 – Depósitos à ordem Banco Santander Totta EURIBOR 1M - 0.5%		EUR		0	231 296
9 – OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 – Valores Activos					
9.1.4 – Rendas em Dívida		EUR		0	631 636
9.1.5 – Outros		EUR		0	132 664
9.2 – Valores Passivos					
9.2.1 – Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	0
9.2.5 – Rendas Adiantadas		EUR		0	-27 751
9.2.6 – Outros		EUR		0	-694 647
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			4 908 985

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

Imoveis alienados em 2018	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
Calçada das Lajes 21 10ºB - Frac.PPP	156 500,00	158 500,00	-2 000,00

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Final 31/12/2017	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2018
Numerário				
Depósitos à ordem	135 098,41	167 768,14	71 570,72	231 295,83
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	135 098,41	167 768,14	71 570,72	231 295,83

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	485 773,94		485 773,94
TOTAL	485 773,94		485 773,94

Os únicos devedores de cobrança duvidosa existentes, a 30 de Junho de 2018, são a Obriverca - Construções e Projectos, SA e a Bel 2000, SA, estando os totais das suas dívidas totalmente provisionadas respetivamente nos montantes de 216.368,54€ e 269.405,40€.

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 Final 31/12/2017	Aumento	Redução	Saldo Final 30/06/2018
471 – Ajustamentos para crédito vencido	381 031,58	166 507,26	61 764,90	485 773,94

Apesar da alteração do critério de provisão de rendas vencidas com início a 1 de Janeiro de 2018 (conforme mencionado no ponto 3.2 do presente anexo), o montante de ajustamentos para crédito vencido, a 30 de Junho de 2018, é igual ao que seria caso o critério de provisão de rendas a 100% tivesse sido mantido, uma vez que os devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias, encontrando-se assim provisionados a 100%.

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 2018, 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 o 1º semestre de 2018, foi de 1.220,95€.

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 de 2018, foi de 5.972,31€

4.13. Responsabilidades

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
	31/12/2017	30/06/2018
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis		
Valores recebidos em garantia	111 320,63	111 320,63
Valores cedidos em garantia		
Outros		
TOTAL	111 320,63	111 320,63

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/17	31/dez/17	30/jun/18
4 707 841,04	4 883 477,89	4 908 984,67

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

30/jun/17	31/dez/17	30/jun/18
47,0784	48,8347	49,0898

– Erros de Valorização

Durante o 1º semestre de 2018 não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o 1º semestre de 2018, 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 2018 (que evidencia um total de € 5 505 569 e um total de capital do fundo de € 4 908 985, incluindo um resultado líquido de € 25 507), 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 2018 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

Valorização dos ativos imobiliários

A carteira de ativos imobiliários ascende a € 4 600 000, correspondendo a cerca de 84% do ativo. O seu valor, justo valor, é determinado 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 o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre 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.

Síntese da resposta do auditor

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) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes;
- (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos imóveis;
- (iii) análise da acuidade dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados;
- (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média dos valores obtidos;
- (v) confirmação da titularidade dos imóveis, e;
- (vi) 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.

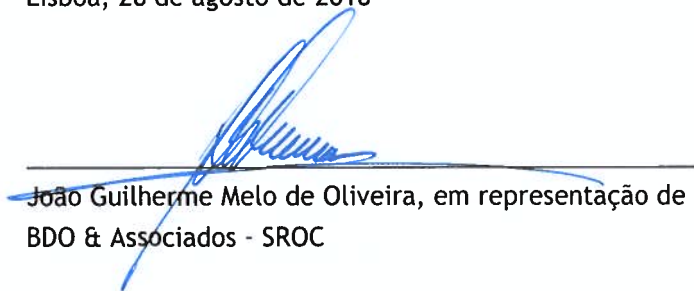
Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

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, 28 de agosto de 2018

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

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