
Relatório do 1º Semestre 2019

IMORECUPERAÇÃO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

⇒ **RELATÓRIO DO 1º SEMESTRE DE 2019** ⇐
30 de Junho de 2019

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 2019.

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.

ACTIVIDADE DO IMORECUPERAÇÃO NO 1º SEMESTRE DE 2019

O Fundo registou, à data de 30 de junho de 2019, uma rentabilidade anualizada positiva, líquida de comissões, de 0,30%, 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 1,60% e a bruta em 1,62%.

O resultado líquido do período semestral findo em 30 de Junho de 2019 ascendeu a 115.734,54€, sendo o valor líquido global do Fundo de 4.923.713,65€, registando um aumento de 2,41% face a 31 de Dezembro de 2018.

O património imobiliário do Fundo, a 30 de junho de 2019, é composto unicamente por quatro armazéns de logística, sites em Alverca, no valor total de €4.626.107.

O investimento imobiliário, durante o 1º semestre de 2019, foi inexistente, não tendo sido adquiridos novos imóveis.

Também não ocorreu nenhuma venda de imóveis no 1º semestre de 2019.

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

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

Lisboa, 14 de agosto de 2019

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim António Aires Mateus de Calça e Pina – Presidente

José Manuel Neves – Administrador

Filipe Miguel Biscaia Dantas de Azeredo Perdigão – Administrador

II – BALANÇO

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

(Valores em Euros)							B A L A N Ç O		Data: 30 Jun. 2019			
ACTIVO						PASSIVO						
Código	Designação	30 Jun. 2019			31 Dez. 2018		Código	Designação	Períodos			
		Bruto	Mv	mv/P	Líquido	Líquido			30 Jun. 2019	31 Dez. 2018		
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO						
31	Terrenos					61	Unidades de Participação	5 000 000,00	5 000 000,00			
32	Construções	8 125 653,49		3 499 551,99	4 626 107,50	62	Variações Patrimoniais	1460 227,60	1460 227,60			
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis					64	Resultados Transitados	-1652 248,49	-1576 749,71			
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	8 125 653,49	0,00	3 499 551,99	4 626 107,50	65	Resultados distribuídos					
CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						RESULTADOS LÍQUIDOS DO PERÍODO						
22	Participações em Soc. Imobiliárias					66	Resultados Líquidos do Período	115 734,54	-75 498,78			
24	Unidades de Participação						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	4 923 713,65	4 807 979,11			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00							
CONTAS DE TERCEIROS						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES						
411	Devedores por Crédito Vencido					47	Ajustamentos de Dividas a Receber	303 664,32	536 309,11			
412	Devedores por Rendas Vencidas	312 296,42			312 296,42	48	Provisões Acumuladas					
413+...+419	Outras Contas de Devedores						TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	303 664,32	536 309,11			
424	Estado e Outros Entes públicos	66 467,07			66 467,07							
429	Outras Contas de Credores											
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	378 763,49	0,00	0,00	378 763,49							
DISPONIBILIDADES						CONTAS DE TERCEIROS						
11	Caixa					421	Resgates a Pagar a Participantes					
12	Depósitos à Ordem	272 014,95			272 014,95	422	Rendimentos a Pagar a Participantes					
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso					423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	3 207,58	200,00			
14	Certificados de Depósito					424+...+429	Outras Contas de Credores	17 003,79	81 029,90			
18	Outros Meios Monetários					432	Empréstimos Não Titulados					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	272 014,95	0,00	0,00	272 014,95	44	Adiantamentos por venda de Imóveis					
							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	20 211,37	81 229,90			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de Proveitos					53	Acréscimos de Custos	26 977,89	54 376,60			
52	Despesas com Custo Diferido	824,22			824,22	56	Receitas com Provento Diferido	10 992,93	3 650,00			
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	7 850,00			7 850,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos					
59	Contas Transitórias Activas					59	Contas Transitórias Passivas					
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	8 674,22	0,00	0,00	8 674,22		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	37 970,82	58 026,60			
	TOTAL DO ACTIVO	8 785 112,15	0,00	3 499 551,99	5 285 560,16		TOTAL DO PASSIVO	5 285 560,16	5 483 544,72			
Total do número de Unidades de Participação						100 000	100 000	Valor Unitário da Unidade de Participação			49,2371	48,0797

III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

IMORECUPERAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS		Data: 30-Jun-2019	
Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN.2019	30 JUN.2018	Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN.2019	30 JUN.2018
	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	20 114,57		828	De Outras Operações Correntes		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18 645,43	18 737,68		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	227 934,73	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	232 644,79	61 764,90
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento			852	De Provisões para Encargos		
7412+7422	Impostos Indirectos	2 666,39	1 220,95		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	125 663,21	166 507,26
7418+7428	Outros Impostos	5 972,31	5 972,31		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	38 976,54	90,33
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86			
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber		166 507,26		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	397 284,54	228 362,49
752	Provisões Para Encargos						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	40 162,19	10 989,76	87			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	169,13	169,13				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	315 664,75	205 597,09				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis			881	Recuperação de Incobráveis		
782	Perdas Extraordinárias			882	Ganhos Extraordinários		
783	Perdas de Exercícios Anteriores			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	34 114,75	2 741,38
784...788	Outras Perdas Eventuais			884...888	Outras Ganhos Eventuais		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	34 114,75	2 741,38
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	115 734,54	25 506,78		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00
	TOTAL	431 399,29	231 103,87		TOTAL	431 399,29	231 103,87
8X2-7X2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	34 114,75	2 741,38
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	-128 433,53	156 258,88	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	115 734,54	25 506,78
B-A +742	Resultados Correntes	81 619,79	22 765,40	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	115 734,54	25 506,78

IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30. JUN. 2019		30. JUN. 2018	
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				
Rendimentos pagos aos participantes				
Devolução imposto - DL 3796		0,00		0,00
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		0,00		0,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	449 750,54		90 850,00	
Rendimento de activos imobiliários			76 101,08	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
Outros recebimentos de activos imobiliários		449 750,54		166 951,08
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	24 740,92			
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	101 460,78		10 678,36	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários	280 359,72	406 561,42		10 678,36
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		43 189,12		156 272,72
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	18 704,65	18 704,65	817,06	817,06
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	14 928,21		17 411,67	
Comissão de depósito	207,44		243,54	
Juros devedores de depósitos bancários				
Reembolso de Empréstimos				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	13 054,12		42 037,15	
Comissão de supervisão	1 200,00		1 200,00	
Outros pagamentos correntes	10 361,83	39 751,60		60 892,36
Fluxo das operações de gestão corrente		-21 046,95		-60 075,30
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]		22 142,17		96 197,42
Disponibilidades no início do período ...[B]		249 872,78		135 098,41
Disponibilidades no fim do período ...[C] = [B] + - [A]		272 014,95		231 295,83

V – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019

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 2019 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	4 626 108	4 626 108	0
Total	4 626 108	4 626 108	0

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 30 de Junho de 2019, não existiam diferenças entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 3.2 do presente Anexo.

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

DESCRIÇÃO	31-dez-18	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	30-jun-19
Valor base	5 000 000,00						5 000 000,00
Diferença em subs. e resgates	1 460 227,60						1 460 227,60
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-1 576 749,71				-75 498,78		-1 652 248,49
Resultados do período	-75 498,78				75 498,78	115 734,54	115 734,54
SOMA	4 807 979,11	0,00	0,00	0,00	0,00	115 734,54	4 923 713,65
Nº de unidades de participação	100 000						100 000
Valor unidade de participação	48,0797						49,2371

4.3. Inventário dos Ativos do Fundo:

A 30 de Junho de 2019, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

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	8 125 659	14-dez-18	4 541 715	12-dez-18	4 710 500	4 626 108	PRT	V. F. Xira
Total	9 375		8 125 659		4 541 715		4 710 500	4 626 108		

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	272 015
9 – OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 – Valores Activos					
9.1.4 – Rendas em Dívida		EUR		0	312 296
9.1.5 – Outros		EUR		0	195 146
9.2 – Valores Passivos					
9.2.1 – Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	0
9.2.5 – Rendas Adiantadas		EUR		0	-10 993
9.2.6 – Outros		EUR		0	-470 859
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			4 923 714

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

No período em análise não se registaram vendas de imóveis.

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Final 31/12/2018	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2019
Numerário				
Depósitos à ordem	249 872,78	468 455,19	446 313,02	272 014,95
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	249 872,78	468 455,19	446 313,02	272 014,95

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	303 664,32	0,00	303 664,32
TOTAL	303 664,32		303 664,32

Os únicos devedores de cobrança duvidosa existentes, a 30 de Junho de 2019, são a Obriverca - Construções e Projectos, SA e a Bel 2000, SA, estando os totais das suas dívidas totalmente provisionadas respetivamente nos montantes de 46.163,16€ e 266.133,29€.

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 31/12/2018	Aumento	Redução	Saldo Final 30/06/2019
471 – Ajustamentos para crédito vencido	536 309,11		232 644,79	303 664,32

Apesar da alteração do critério de provisão de rendas vencidas com início a 1 de Janeiro de 2019 (conforme mencionado no ponto 3.2 do presente anexo), o montante de ajustamentos para crédito vencido, a 30 de Junho de 2019, 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%.

Excecionalmente e ao contrário do referido no ponto 3.2, foram constituídas no ano de 2018, provisões para o IVA das rendas em dívida da Obriverca - Construções e Projectos, SA, no valor de 49.764,75€.

O processo da Obriverca - Construções e Projectos, SA está sobre PER, e dado que, a data de início prevista no plano de pagamentos do referido PER, é posterior à data fim do prazo de duração do Fundo (15 de Julho de 2020), foi tomada a decisão de provisionar o valor do IVA.

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 resultado tributável, do fundo Imorecuperação, referente ao 1º semestre de 2019, foi negativo.

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0.0125% (base trimestral)

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 Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei nº 1/87, de 3 de Janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Assim sendo, a partir de 2019, o Imorecuperação ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Imorecuperação, apresentava a seguinte decomposição a 30 de Junho de 2019:

Impostos e Taxas	Valor
Impostos Indirectos	
Imp. Selo - Verba 29	1 203,59
Imp. Selo - Verba 17	697,80
Outros impostos	
Taxas	765,00
Imposto Municipal sobre imóveis (IMI)	5 972,31
Total	8 638,70

Em reunião do Conselho de Administração, de 25 de Junho de 2019, foi decidido registar um proveito no valor de **29.174,21€** referente a imposto de selo (verba 17) sobre juros e sobre a utilização de crédito, cobrado indevidamente ao OIC Imorecuperação. O CAAD, por decisão arbitral condenou a Autoridade Tributária (AT) ao reembolso do referido imposto de selo.

As sociedades gestoras e os OIC geridos por estas são equiparados a sociedades financeiras/instituições financeiras. O código do imposto selo prevê que as operações realizadas entre instituições financeiras não estejam sujeitas a imposto selo.

A 30 de Junho de 2019, a rubrica Estados e Outros Entes Públicos inclui o montante de 29.174,21€, a receber do estado referente ao referido imposto de selo.

4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

30/jun/18	31/dez/18	30/jun/19
4 908 984,67	4 807 979,11	4 923 713,65

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

30/jun/18	31/dez/18	30/jun/19
49,0898	48,0797	49,2371

– Erros de Valorização

Durante o 1º semestre de 2019 não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o 1º semestre de 2019, 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 2019 (que evidencia um total de € 5 285 560 e um total de capital do fundo de € 4 923 714, incluindo um resultado líquido de € 115 735), 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 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente.

Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.



Matérias relevantes de auditoria

Síntese da resposta do auditor

Valorização dos ativos imobiliários

A carteira de ativos imobiliários ascende a € 4 600 000, correspondendo a cerca de 87% 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.

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 e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) 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. Fomos nomeados para um segundo mandato para o período de 2019 a 2021.
- (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.


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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 28 de agosto de 2019



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