



Fundger

# **IMOPLANUS**

**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

# 2016

## **Relatório e Contas**

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Numa conjuntura de reduzido crescimento económico e de diminutas taxas de retorno, os ativos do setor imobiliário português registaram uma valorização em 2016.

O ano de 2016 foi marcado por enorme turbulência no mercado de *Real Estate* europeu, despoletada pelo Brexit. O aumento de fluxo de capital oriundo do Reino Unido e escassa oferta de boas oportunidades de investimento nas principais cidades europeias, contribuiu progressivamente para a procura de novos destinos, e, conseqüentemente para um aumento do interesse de investidores internacionais por Portugal.

Com efeito, ainda que assinalavelmente circunscrito às zonas centrais de Lisboa e Porto, o mercado imobiliário português beneficiou de uma conjugação de fatores ímpar, nomeadamente: geografia, preço, risco, retorno, segurança geopolítica, reduzido custo de financiamento e elevada disponibilidade de capital.

Em 2016 as transações Habitacionais seguiram a tendência crescente do ano anterior, apresentando um substancial aumento da procura e uma significativa escalada de preços, para níveis muito superiores aos dos escritórios, ou propriedades comerciais e industriais. No entanto, as análises efetuadas mostram que esta conjuntura continua muito concentrada nos dois principais mercados metropolitanos e alicerçada em compradores muito específicos, designadamente chineses e franceses.

O subsetor de Escritórios em Lisboa manteve o desempenho positivo registado nos anos transatos, com uma evolução condicionada pela acentuada redução do leque de opções com qualidade. Com um nível de oferta baixo e uma elevada procura, foi criada uma combinação propícia para outras regiões se apresentarem como alternativas a Lisboa, sendo disso exemplo o Porto, que assistiu a movimentos significativos neste segmento, e que começa a apresentar lacunas idênticas em termos de oferta.

As propriedades Industriais foram, em linha com os anos anteriores, uma exceção à valorização evidenciada pelos restantes subsectores. Embora representem uma via para angariação de enormes e reputados arrendatários, a oferta permaneceu elevada, as rendas reduzidas e os vínculos contratuais mais curtos, devido à preocupação dos operadores logísticos em compatibilizar os contratos de prestação de serviços dos seus clientes com os dos seus senhorios. Em consequência, alguns dos principais centros nacionais de distribuição, como Alverca, Azambuja e Granja-Vialonga, ainda apresentam área de qualidade disponível. Importa ressaltar que se começou a registar um crescimento mais robusto da atividade da cadeia de abastecimentos, decorrente de um aumento do consumo, circunstância que poderá abrir oportunidades no setor pelo aumento da procura.

O desempenho do subsetor do Retalho prosseguiu em crescendo, em grande parte devido ao desenvolvimento continuado e sustentado do turismo. Como é habitual, a médio ou longo prazo as rendibilidades totais deste segmento tenderão a convergir para a média de retorno total de todos os imóveis. Além disso, realça-se que esta área de negócio continua sensível às oscilações do consumo e a um aumento ininterrupto do hiato entre os preços *high street prime* e os secundários, assim como entre os centros comerciais de referência e os de segunda linha. Paralelamente, os retalhistas continuam a enfrentar os desafios estruturais que advêm de uma multiplicidade de frentes, incluindo o crescimento das vendas on-line, espaços físicos a exigir fortes e constantes investimentos em renovação (CAPEX) a fim de evitarem os riscos implícitos de formatos obsoletos e da permanente evolução da concorrência.

A evolução do subsetor da Hotelaria em 2016, confirmou o desenvolvimento que se perspectivava, tanto ao nível da operação como na angariação de diversos prémios internacionais em múltiplas categorias. A beneficiar este ciclo positivo, que vai longo, mantém-se a enorme insegurança registada nos principais mercados concorrentes, como o Norte de África e a Turquia. Com o objetivo de responder à elevada procura, a oferta permanece em crescimento acelerado, prevendo-se um aumento substancial da abertura de novas unidades nas diversas categorias, incluindo alojamento local.

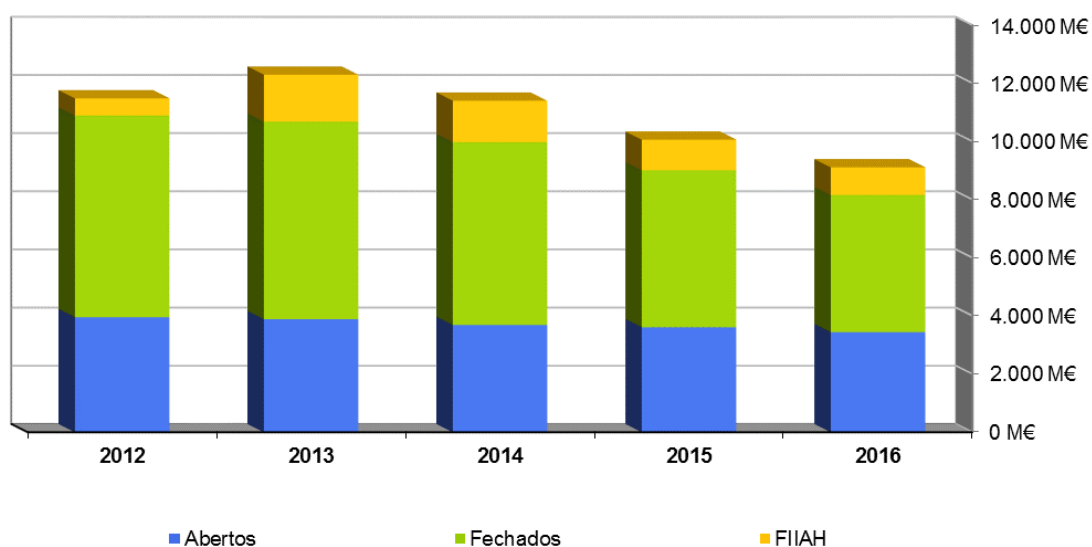
No que concerne ao *ranking* por segmento, as transações no subsetor dos Escritórios representaram 46% total de negócios, ou seja, sensivelmente quatrocentos e quarenta milhões de euros, constituindo a venda do Campus da Justiça a um comprador estrangeiro, a maior transação de escritórios alguma vez efetuada em território nacional.

Para 2017, perspectiva-se que a evolução do mercado de investimento imobiliário nacional continue a estar dependente do frágil equilíbrio geopolítico e financeiro, da solidez da coligação governativa interna e da necessária estabilidade da política fiscal.

## MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2016, o valor líquido dos fundos de investimento imobiliário geridos por sociedades nacionais ascendia a 10.018 milhões de euros (M€), o que traduz uma diminuição de 9,5% face ao ano anterior.

Todas as categorias de fundos imobiliários sofreram decréscimos nos montantes sob gestão: os fundos imobiliários Abertos baixaram 4,6%, os fundos Fechados sofreram um decréscimo de 12,6% e os fundos Arrendamento Habitacional (FIIAH) registaram uma diminuição de 9,9%.



Fonte: APFIPP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, de Pensões e Patrimónios

Em 2016, o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 243 para 234, na sequência da liquidação de 13 fundos e do início de atividade de apenas 4 fundos fechados.

No final do ano, as dez maiores gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 74,8% do mercado, encontrando-se a Fundger, no terceiro lugar do ranking com 9,5%.

## ATIVIDADE DO FUNDO

### Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS iniciou a sua atividade em 29 de dezembro de 2006, com um capital social inicial de 10.000.000 € e com uma duração de 5 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos.

O Fundo tem como principal objectivo alcançar uma valorização crescente do capital investido, numa perspetiva de médio e longo prazo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários de acordo com a legislação em vigor, do qual farão parte prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços, habitação e terrenos destinados à execução de programas de construção.

### Estratégia

No ano de 2016 a atividade do Fundo traduziu-se nas seguintes ações principais, a que não são alheias as difíceis condições conjunturais, o tipo e a localização dos ativos, na sua maioria no distrito de Setúbal:

- Concretização da permuta de terrenos com entrada de meios financeiros no Fundo e de imóveis arrendados;
- Dinamização da comercialização dos ativos nas vertentes da venda e do arrendamento;
- Acompanhamento do Processo de Licenciamento para instalação de insígnia de restauração, cuja concretização aportará valor ao Fundo com a efetivação da operação de venda de um terreno cujo projeto foi aprovado em julho de 2016 pela Câmara Municipal de Almada;
- Recuperação das rendas em dívida e de locados arrendados.

A situação das famílias e das empresas portuguesas tem colocado alguma pressão sobre a rentabilidade dos arrendamentos recentemente contratados pelo Fundo, que surgiram numa lógica de adaptação às novas condições de mercado.

Em maio de 2016 foi realizada uma Assembleia de Participantes, na qual foi deliberada a renovação do Fundo por um período de 5 anos.

O Fundo não tem endividamento bancário.

### Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 9.684.740 euros e um valor líquido global de 9.331.332 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 866.506 euros de Proveitos, sendo 845.164 euros de reavaliações positivas de Imóveis, e suportou 966.613 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício negativo de -100.107 euros, para o qual contribuíram as reavaliações negativas de Imóveis no valor de 823.824 euros.

**Dados Históricos***Valores em euros*

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2007	10.135.790,51 €	20.000	506,7895 €	1,37%
2008	10.180.172,70 €	20.000	509,0086 €	0,44%
2009	10.434.237,21 €	20.000	521,7119 €	2,50%
2010	10.608.175,72 €	20.000	530,4088 €	1,67%
2011	10.420.995,32 €	20.000	521,0498 €	- 1,77%
2012	10.124.338,52 €	20.000	506,2169 €	- 2,83%
2013	10.114.122,82 €	20.000	505,7061 €	- 0,10%
2014	9.584.469,95 €	20.000	479,2235 €	- 5,24%
2015	9.431.438,56 €	20.000	471,5719 €	- 1,60%
2016	9.331.331,90 €	20.000	466,5666 €	- 1,06%

Dados relativos a 31 de dezembro, a Rendibilidade refere-se aos últimos doze meses.

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)

As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

*Valores em euros*

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Proveitos</b>	622.267	253.313	634.397	51.570	866.506
<b>Custos</b>	918.924	263.529	1.164.049	204.601	966.613
<b>Resultado Líquido</b>	-296.657	-10.216	-529.653	-153.031	-100.107

*Valores em euros*

Alguns custos suportados pelo fundo	2012	2013	2014	2015	2016
- Impostos	20.474	41.485	63.532	53.077	34.900
- Comissão de Gestão	47.070	52.556	51.967	48.299	48.019
- Comissão de Depósito	5.237	5.476	5.071	5.000	4.971
- Taxa de Supervisão	3.304	3.251	3.235	3.043	3.001
- Custos de Auditoria	3.936	3.936	3.936	2.460	2.460

31 de março de 2017

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**BALANÇOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

CODIGO	DESIGNAÇÃO	2016				2015	CODIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2016	2015
	<b>ACTIVOS IMOBILIARIOS</b>						<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
31	Terrenos	8.635.349,31	549.120,16	-1.870.220,47	7.314.249,00	7.264.198,50	61	Unidades de Participação	10.000.000,00	10.000.000,00
32	Construções	2.086.000,81	453.255,70	-168.765,21	2.370.491,30	2.367.751,50	62	Variações Patrimoniais	0,00	0,00
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	-568.561,44	-415.530,05
34	Adiantamentos por compra de imóveis	0,00			0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
35	Outros activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultado Líquido do Período	-100.106,66	-153.031,39
	<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>10.721.350,12</b>	<b>1.002.375,86</b>	<b>-2.038.985,68</b>	<b>9.684.740,30</b>	<b>9.631.950,00</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>9.331.331,90</b>	<b>9.431.438,56</b>
	<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>									
	<b>OBRIGAÇÕES:</b>									
21+2171	Títulos de Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
23+214+2173	Obrigações diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22	Participações em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de dívidas a receber	24.278,70	24.278,70
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00
26	Outros títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>24.278,70</b>	<b>24.278,70</b>
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>									
411	Devedores por crédito vencido	0,00			0,00	0,00				
412	Devedores por rendas vencidas	25.581,82			25.581,82	24.278,70	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
43+...+43	Outras Contas de Devedores	18,53			18,53	18,53	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>25.600,35</b>			<b>25.600,35</b>	<b>24.297,23</b>	423	Comissões e outros encargos a Pagar	80.195,25	32.153,16
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						424+...+429	Outras Contas de Credores	42.056,14	48.790,42
11	Caixa	0,00			0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados	0,00	0,00
12	Depósitos à ordem	2.642,06			2.642,06	764,38	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	228.580,00			228.580,00	340.000,00	44	Adiantamentos por venda de imóveis	420.000,00	420.000,00
14	Certificados de depósito	0,00			0,00	0,00		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>542.251,39</b>	<b>500.943,58</b>
18	Outros meios monetários	0,00			0,00	0,00				
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>231.222,06</b>			<b>231.222,06</b>	<b>340.764,38</b>				
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>									
51	Acréscimos de proventos	145,72			145,72	505,75	53	Acréscimos de Custos	42.042,17	41.824,10
52	Despesas com custo diferido	0,00			0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	1.802,32	650,00
58	Outros acréscimos e diferimentos	0,00			0,00	1.617,58	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	1,95	0,00
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>	<b>145,72</b>			<b>145,72</b>	<b>2.123,33</b>		<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>	<b>43.846,44</b>	<b>42.474,10</b>
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>10.978.318,25</b>	<b>1.002.375,86</b>	<b>-2.038.985,68</b>	<b>9.941.708,43</b>	<b>9.999.134,94</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>9.941.708,43</b>	<b>9.999.134,94</b>

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+718	De Operações Correntes	2,32	1,25	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de operações correntes	581,59	2.413,34
COMISSÕES				De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	819		0,00	0,00
723	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	65.076,14	65.106,84	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	828	De outras operações correntes	0,00	0,00
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				De Operações Extrapatrimoniais			
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	829		0,00	0,00
733	Em Activos Imobiliários	823.824,00	37.217,40	GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
731+738	Outras, de Operações Correntes	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	833	Em Activos Imobiliários	845.163,50	34.250,00
IMPOSTOS				Outros, em Operações Correntes			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	0,00	8.428,66	831+838		0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	34.900,35	44.648,45	839	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
7418+7428	Outros impostos	0,00	0,00	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				De ajustamentos de dívidas a receber			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	981,92	1.350,00	851		981,92	930,00
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	41.595,72	37.841,38	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	19.779,36	13.794,29
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	232,58	9.817,14	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		966.613,03	204.411,12	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
				866.506,37 51.387,63			
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
782	Perdas extraordinárias	0,00	0,00	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
783	Perdas de exercícios anteriores	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	182,00
				884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
784+...+788	Outras perdas eventuais	0,00	189,90				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		0,00	189,90	0,00 182,00			
<b>66 RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66 RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>100.106,66</b>	<b>153.031,39</b>
<b>TOTAL</b>		<b>966.613,03</b>	<b>204.601,02</b>	<b>TOTAL</b>		<b>966.613,03</b>	<b>204.601,02</b>
Resultados da Carteira de Títulos		0,00	0,00	Resultados Eventuais		0,00	-7,90
Resultados de Activos Imobiliários		-476,86	-27.434,49	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		-100.106,66	-144.602,73
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0,00	0,00	Resultados Líquidos do Período		-100.106,66	-153.031,39
Resultados Correntes		-100.106,66	-153.023,49				



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

*(Montantes expressos em Euros)*

<b>DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS</b>	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	0	0	0	0
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	161.000		190.000	
Rendimentos de activos imobiliários	19.631		14.024	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	180.631	0	204.024
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	131.000		160.000	
Comissões em activos imobiliários	0		0	
Construções/Projectos em Curso + Grandes Reparações	0		0	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	44.033		39.871	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	61.451	236.484	467	200.338
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>-55.854</b>		<b>3.686</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	942		7.563	
Outros recebimentos correntes	0	942	0	7.563
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	0		16.203	
Comissão de depósito	5.000		5.071	
Impostos e taxas	39.479		86.071	
Juros de disponibilidades e empréstimos	0		0	
Outros pagamentos correntes	10.149	54.628	5.596	112.942
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-53.686</b>		<b>-105.379</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	0		0	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Recuperação de incobráveis	0		0	
Outros recebimentos de operações eventuais	0		0	
		0		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	2		1	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Outros pagamentos de operações eventuais	0	2	190	191
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		<b>-2</b>		<b>-191</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-109.542</b>		<b>-101.884</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>340.764</b>		<b>442.648</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>231.222</b>		<b>340.764</b>

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015***(Montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “IMOPLANUS” foi autorizado em 21 de Dezembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 29 de Dezembro de 2006.

O Fundo tem uma duração inicial de cinco anos, contados a partir da data da sua constituição que ocorreu em 29 de dezembro de 2006, prorrogável por iguais períodos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 29 de dezembro de 2011 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2011, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de Outubro de 2011. Em 23 de junho de 2016 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2016, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 19 de maio de 2016.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., sendo as funções de banco depositário asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD).

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

**BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARIBILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 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 Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do fundo de investimento.

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

a) 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.

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

A entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,04% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma taxa anual de 0,48%), calculada sobre o valor do Ativo do Fundo. A comissão será calculada diariamente, produzindo efeitos a partir

do dia de início da atividade do Fundo. A comissão será paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita e não existe componente variável da comissão de gestão.

c) Comissão de depositário

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

Pelo exercício da sua atividade, o depositário cobrará uma comissão de depósito de 0,05% calculada sobre o valor do Ativo do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente. A Comissão será paga até ao final de Janeiro do ano subsequente.

d) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, esta taxa ascendia a 0,00266 %. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

e) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

O novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis, pelo que, tendo em conta o regime transitório instituído:

- (i) as avaliações que, de acordo com a legislação anterior, deveriam ser realizadas até 25 de março de 2016, devem ser efetuadas nas datas inicialmente previstas (periodicidade mínima de 24 meses) e, posteriormente, com a periodicidade mínima de 12 meses;
- (ii) as avaliações que, de acordo com a legislação anterior, deveriam ser realizadas depois de 25 de março de 2016, terão que ser efetuadas até 12 meses após a data da última avaliação.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários –” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

g) 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 subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

h) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos espeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

A periodicidade da distribuição de rendimentos é semestral.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-dez-16				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Qta. Stº António	2.556.672	2 158	2.558.830	2.558.830	-
Vale Castanheiro	1.111.295	( 53 525)	1.057.770	1.057.770	-
Soltoira	156.640	64 897	221.538	221.538	-
Ary dos Santos	512.328	35 417	547.745	547.745	-
Mitrena	1.596.268	( 471 124)	1.125.143	1.125.143	-
Urb. Monte Fino	115.244	8 406	123.650	123.650	-
Alto da Ponte	227.018	( 12 008)	215.010	215.010	-
Pinhal Verdizela 158	131.133	27 317	158.450	158.450	-
Pinhal Verdizela 162	138.086	6 004	144.090	144.090	-
Qta. das Carapinhas	377.073	135 602	512.675	512.675	-
Qta. do Quadrado	704.686	( 694 186)	10.500	10.500	-
Qta. de Stº António	860.579	( 243 599)	616.980	616.980	-
Sta Marta Pinhal 62	282.550	2 800	285.350	285.350	-
Quinta de Brielas	262.427	( 99 427)	163.000	163.000	-
Pinhal de Negreiros	995.429	( 213 079)	782.350	782.350	-
Praceta do Povo Lote 3	63.900	20 350	84.250	84.250	-
Rua Carolina Michaelis	38.883	245 587	284.470	284.470	-
Casal de S. António - Lote 4	4.686	119 794	124.480	124.480	-
Pinhal de Negreiros – Lote 10	18.441	56 659	75.100	75.100	-
Rua Luisa Tody Lt 84	172.000	( 5 340)	166.660	166.660	-
Rua Luisa Tody Lt 87	74.000	( 3 550)	70.450	70.450	-
Rua Luisa Tody Lt 89	66.500	( 2 220)	64.279	64.279	-
Sobreda - Lote 18	54.083	15 237	69.320	69.320	-
Sobreda - Lote 19	69.740	21 220	90.960	90.960	-
Quinta São José	131.689	-	131.689	132.000	311
	10 721 350	(1 036 610)	9 684 740	9 685 050	311

Em 31 de dezembro de 2016, o montante de 1 036 610 euros refere-se às menos-valias potenciais registadas resultantes da desvalorização e valorização dos imóveis, líquidas das mais-valias potenciais.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, à exceção do imóvel Quinta São José por ter sido adquirido, por permuta, durante o exercício de 2016.

Em 31 de dezembro de 2016 o valor de balanço dos edifícios para arrendamento e/ou venda incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 9 407 502 euros.

No exercício de 2016 houve a alienação do imóvel Gato Bravo Lt 23 pelo valor contabilístico de 160 000 euros por permuta de 2 imóveis da Quinta São José (Armazéns 2 e 22) no valor de 65 500 euros cada.

	Valor contabilístico	Valor de venda	Mais valias	Menos Valias
Gato Bravo Lote 23	160 000	161 000	1 000	-

## 2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação iguais com um valor base de 466,5666 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2016 e 2015, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldos em 31-12-2015	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2016
Valor base	10 000 000			10 000 000
Variações patrimoniais	-			-
Resultados transitados	(415 530)	(153 031)		(568 561)
Resultado líquido do exercício	(153 031)	153 031	(100 107)	(100 107)
	<u>9 431 439</u>	-	(100 107)	<u>9 331 332</u>
Número de unidades de participação	<u>20 000</u>			<u>20 000</u>
Valor da unidade de participação	<u>471,5719</u>			<u>466,5666</u>

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de € 10.000.000, representado por 20.000 unidades de participação com o valor unitário de € 500.

### 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

#### A. Composição discriminada da carteira de ativos

Imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Contabilístico do Imóvel	Fracções Devolutas
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>							
Qta. Stº António	3 826	15-03-2016	2 520 000	15-03-2016	2 597 660	2 558 830	2 558 830
Vale Castanheiro	1 440	15-03-2016	1 007 040	15-03-2016	1 108 500	1 057 770	1 057 770
Soltroia	149	25-03-2016	216 000	15-03-2016	227 075	221 538	221 538
Ary dos Santos	1 412	15-03-2016	526 390	15-03-2016	569 100	547 745	547 745
Mitrena	1 068 600	15-03-2016	1 109 300	15-03-2016	1 140 988	1 125 144	1 125 144
Urb. Monte Fino	136	01-03-2016	121 800	15-03-2016	125 500	123 650	123 650
Alto da Ponte	637	15-03-2016	213 000	15-03-2016	217 020	215 010	215 010
Pinhal Verdizela 158	1 074	15-03-2016	153 500	15-03-2016	163 400	158 450	158 450
Pinhal Verdizela 162	996	15-03-2016	141 500	15-03-2016	146 680	144 090	144 090
Qta. das Carapinhas	8 100	15-03-2016	507 750	15-03-2016	517 600	512 675	512 675
Qta. do Quadrado	425	15-03-2016	10 000	15-03-2016	11 000	10 500	10 500
Qta. de Stº António	676	15-03-2016	585 000	15-03-2016	648 960	616 980	616 980
Sta Marta Pinhal 62	636	15-03-2016	281 400	15-03-2016	289 300	285 350	285 350
Quinta de Brielas	9 200	15-03-2016	151 000	15-03-2016	175 000	163 000	163 000
Pinhal de Negreiros	989	15-03-2016	777 200	15-03-2016	787 500	782 350	782 350
Praceta do Povo Lote 3	859	15-03-2016	80 000	15-03-2016	88 500	84 250	84 250
Rua Carolina Michaelis	338	15-03-2016	271 500	15-03-2016	297 440	284 470	284 470
Casal de S. António - Lote 4	840	15-03-2016	114 960	15-03-2016	134 000	124 480	124 480
Pinhal de Negreiros – Lote 10	56	15-03-2016	72 200	15-03-2016	78 000	75 100	-
Rua Luisa Tody Lt 84	188	11-11-2016	166 000	11-11-2016	167 320	166 660	166 660
Rua Luisa Tody Lt 87	81	11-11-2016	68 000	11-11-2016	72 900	70 450	-
Rua Luisa Tody Lt 89	77	11-11-2016	62 000	11-11-2016	66 560	64 280	64 280
Sobreda - Lote 18	390	15-04-2016	68 640	15-04-2016	70 000	69 320	69 320
Sobreda - Lote 19	520	15-04-2016	88 920	15-04-2016	93 000	90 960	90 960
Quinta São José	280	18-01-2016	128 000	18-01-2016	136 000	131 689	-
<b>Total (A)</b>			<b>9 441 100</b>		<b>9 929 003</b>	<b>9 684 740</b>	<b>9 407 502</b>
<b>7 - Liquidez</b>				<b>Moeda</b>	<b>Juros decorridos</b>	<b>Valor global</b>	
712 DEPÓSITOS À ORDEM							
DO Banco CGD 0.00%				EUR	0	2 642	
721 DEPÓSITOS COM PRÉ-AVISO E A PRAZO							
DP Banco CGD 0.15% 20160801 20170131				EUR	146	228 726	
<b>9 - Outros Valores a Regularizar</b>							
912 OUTROS							
Valores Activos				EUR		25 600	
921 RECEBIMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS							
Qta. das Carapinhas				EUR		(420 000)	
922 OUTROS							
Valores Passivos				EUR		(190 377)	
<b>Total (B)</b>						<b>(353 408)</b>	
<b>Valor líquido global do fundo - VLG (A+B)</b>						<b>9 331 332</b>	

#### C. Informação relativa às unidades de participação:

	Quantidade
Em circulação	20 000

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

### 6.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;

ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

### 6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

#### Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM 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.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.

## 7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2016 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2015	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2016
Depósito à ordem	764			2 642
Depósito a prazo	340 000	669 742	( 781 162)	228 580
	340 764	669 742	( 781 162)	231 222

## 8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 2016 o valor das dívidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Ezoptics, Unipessoal, Lda.	5 573	-	5 573
A Automobilística Campo Ouriq	14 130	-	14 130
XPAPER-Distribuição Artigos de Papelaria, Lda.	4 576	-	4 576
	24 279	-	24 279

## 11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E DAS PROVISÕES ACUMULADAS

Em 2016 os ajustamentos de dívidas a receber apresentam o seguinte movimento:

	Saldos em 31-12-2015	Reforços	Anulações	Saldos em 31-12-2016
Rendas vencidas	24 279	982	( 982)	24 279

## 12. IMPOSTOS E TAXAS

### 12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação



autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

### 12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

### 12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2016 e 2015 foram os seguintes:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Impostos diretos:		
- Imposto sobre o rendimento	-	8 429
	-	8 429
Impostos indiretos:		
- Imposto Municipal sobre Imóveis	30 159	41 951
- Imposto selo (Verba 29)	4 706	2 371
- Imposto selo - Arrendamento (Verba 2)	35	60
- Imposto do selo	-	267
	<u>34 900</u>	<u>44 648</u>
	<u>34 900</u>	<u>53 077</u>

### 13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Qta. Das Carapinhas	<u>680 000</u>	<u>680 000</u>
Valores cedidos como garantia	<u>420 000</u>	<u>420 000</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Comissões e outros encargos a pagar	<u>80 195</u>	<u>32 153</u>
Fornecedores		
Liborio Temporão - participant	25 000	25 000
FundGer - Sociedade Gestora	10 835	9 405
BDO & Associados, SROC, Lda	2 460	2 460
Adm. Cond. Urb. Soltroia Lt65	1 060	1 060
Adm. Cond. Centro Comer. Tempus	238	3 124
Lourivaz Engenharia e Ambiente, Lda	721	-
Neves, Pinheiro, Neves & Associados - Soc. Advogados	525	4 871
J M Oliveira e Costa - Avaliações, Cons e Proj Eng, Lda.	517	-
Adm. Cond. Rua Luísa Tody Lotes 84 e 85	316	-
Cond. Prédio R Campo Soares 26	174	-
Adm. Cond. Rua Luisa Tody Lotes 86,87 e 88	136	-
Adm. Cond. Rua Luísa Tody. Lts 89,90,91 - P. Negreiros	69	-
Adm. Cond. Préd. sito R. Amadeu de Sousa Cardoso, 9	5	-
Seguros Fidelidade - Mundial, S.A.	-	1 618
Notaria Maria de Fatima Pereira Pessoa	-	775
ATMF11	-	478
	<u>42 056</u>	<u>48 790</u>
Adiantamentos por venda de imóveis		
Terrenos	388 500	388 500
Construções	31 500	31 500
	<u>420 000</u>	<u>420 000</u>
	<u>542 251</u>	<u>500 944</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Disponibilidades	146	506
Seguros	-	1 618
	<u>146</u>	<u>2 123</u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos		
- Comissão de Depósito	4 971	5 000
- Comissão de Gestão	3 977	4 000
- Imposto Selo (Verba 29)	1 166	1 179
- Taxa de supervisão	248	251
Outros custos a pagar		
- IMI	30 780	31 395
- Despesas de Condomínio Extraordinário	480	-
- Despesas de Condomínio Corrente	407	-
- Fundo de Reserva	13	-
	<u>42 042</u>	<u>41 824</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	<u>1 802</u>	<u>650</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	<u>2</u>	<u>-</u>
	<u>43.846</u>	<u>42.474</u>

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<u>Ganhos em operações financeiras em ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos favoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	844 164	31 100
Ganhos na alienação de ativos imobiliários	1 000	3 150
	<u>845 164</u>	<u>34 250</u>
<u>Perdas em operações financeiras em ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos desfavoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	( 823 824)	( 22 367)
Perdas na alienação de ativos imobiliários	-	( 14 850)
	<u>( 823 824)</u>	<u>( 37 217)</u>

**18. COMISSÕES**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Comissões e taxas		
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	48 019	48 299
Comissão de garantia	8 700	8 400
Comissão de depositário	4 971	5 000
Taxa de supervisão	3 001	3 043
Outras Comissões		
Comissão de Gestão Bancária	364	350
Comissão Processamento	21	16
	<u>65 076</u>	<u>65 107</u>

**19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-dez-16</u>	<u>31-dez-15</u>
Avaliação dos Activos Imobiliários - Reavaliações	21 595	3 425
Condomínio	7 160	6 748
Auditoria	2 460	2 460
Seguros	1 795	1 737
Despesas de conservação	1 538	-
Avaliação dos Activos Imobiliários - Venda	689	-
Reparações	-	228
Outros		
Honorários Advogados	4 100	12 799
Custas Processuais	1 320	2 173
Registos e Notariado	601	381
Certificação Energética	215	-
Taxas e Licenças	125	18
Estudos e Projectos	-	7 872
	<u>41 596</u>	<u>37 841</u>

---

**20. CUSTOS E EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA**

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2016 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

	<u>31-dez-16</u>
<u>Remunerações:</u>	
Órgãos de gestão e de fiscalização	142.262
Empregados	1.296.170
	<u>1.438.432</u>
<u>Nº Colaboradores remunerados</u>	
Órgãos sociais	1
Empregados	25
	<u>26</u>

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 9 941 708 euros e um total de capital do fundo de 9 331 332 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 100 107 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os 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 ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 97% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, foram obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Testámos os procedimentos de controlo em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários e efetuámos diversos procedimentos substantivos de auditoria, nomeadamente: (i) a verificação detalhada dos relatórios de avaliação (nomeadamente áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e a confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (ii) a confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; e (iii) a verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.</p>
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Em relação ao rédito associado a rendas: (i) procedemos à análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos; e (ii) efetuámos um teste global às rendas registadas.</p> <p>Na análise do reconhecimento do rédito associado a eventuais vendas: (i) confirmámos, por amostragem, que os ativos imobiliários ainda se encontram registados em nome do Fundo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira; e (ii) para os imóveis vendidos, analisamos os contratos de compra e venda, conferimos os cálculos das mais-valias ou menos-valias e confirmamos a correta identificação do imóvel/fração a abater, incluindo todas as suas componentes.</p>
<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Analisámos os procedimentos e ferramentas de controlo do cumprimento das regras e limites legais e das políticas de investimento do Fundo. Recalculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento reportadas nesses mapas.</p>



### **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 concluímos 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 identificada 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 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;
- (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) nº 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 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 que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (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) 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 em 12 de abril de 2017.
- (iv) 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 e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

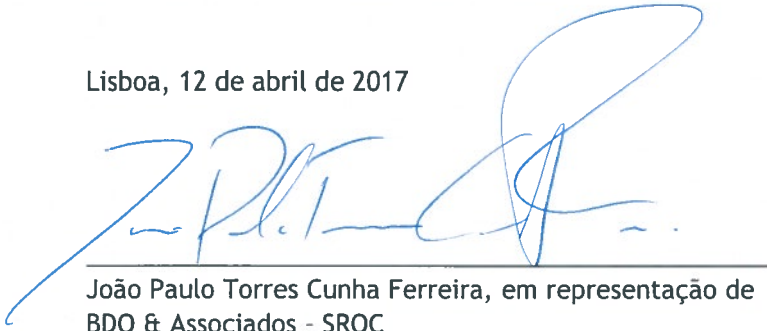
#### **Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

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:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) 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;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) 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;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de abril de 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.P. Torres Cunha Ferreira', written over a horizontal line.

João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de  
BDO & Associados - SROC

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)