



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS

Relatório e Contas 2017

www.fundger.pt



RELATÓRIO DE GESTÃO

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Em 2017, assistiu-se a uma melhoria da conjuntura económica global, acompanhada por níveis de inflação baixos. De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial registou um crescimento de 3,6%, em termos reais, o melhor resultado nos últimos três anos. A aceleração de 0,4 pontos percentuais (p.p.) face ao ano anterior deveu-se à melhoria observada quer no bloco desenvolvido, que registou um ritmo de expansão anual de 2,2%, quer no bloco emergente e em desenvolvimento, onde se assistiu a um incremento de 0,3 p.p. do ritmo de progressão do crescimento, para 4,2%, a primeira aceleração em sete anos.

No bloco desenvolvido, o comportamento das economias europeias destacou-se positivamente, devendo a respetiva taxa de crescimento ter alcançado um valor superior a 2,2%, o que corresponde a um máximo da última década, após uma progressão de 1,8% em 2016. O desemprego na região registou uma nova redução pelo quarto ano consecutivo. Nos EUA, apesar do crescimento económico do primeiro trimestre ter apresentado um desempenho modesto, à semelhança do que sucedeu nos últimos anos, a atividade melhorou significativamente nos trimestres seguintes.

	Taxas de variação (em %)				Taxas (em %)	
	PIB		Inflação (b)		Desemprego (b)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
União Europeia (a)	2,0	2,4	0,3	1,7	8,6	7,8
Área do Euro	1,8	2,4	0,2	1,5	10,0	9,1
Alemanha	1,9	2,2	0,4	1,7	4,1	3,7
França	1,2	1,8	0,3	1,2	10,1	9,5
Reino Unido	1,9	1,8	0,7	2,7	4,8	4,5
Espanha	3,3	3,1	-0,3	2,0	19,6	17,4
Itália	0,9	1,5	-0,1	1,3	11,7	11,3
EUA	1,5	2,3	1,3	2,1	4,9	4,4
Japão	0,9	1,8	-0,1	0,4	3,1	2,9
Rússia	-0,2	1,8	7,0	4,2	5,5	5,5
China	6,7	6,8	2,0	1,8	4,0	4,0
Índia	7,1	6,7	4,5	3,8	n.d.	n.d.
Brasil	-3,5	1,1	8,7	3,7	11,3	13,1

(a) Comissão Europeia - fevereiro de 2018

(b) FMI: World Economic Outlook - janeiro de 2018, para países não europeus

n.d. - Não disponível

Em 2017, Produto Interno Bruto português registou o quarto ano consecutivo de expansão, que, segundo o Instituto Nacional de Estatísticas (INE), se situou em 2,7% durante os três primeiros trimestres do ano, mais 1,2 p.p. do que o observado em igual período de 2016. No mercado de trabalho, a taxa de desemprego de novembro de 2017 foi de 8,1%, valor que compara com 10,1% ao final de 2016 e que representa o registo mais baixo desde o último trimestre de 2008.

O bloco de economias dos países Emergentes registou uma aceleração da taxa de crescimento, após seis anos ininterruptos de arrefecimento, beneficiando do desempenho mais favorável da China, assim como da melhoria do crescimento verificado em outras importantes regiões emergentes, com destaque para a América Latina e Europa de Leste.

A inflação global registou em 2017 um aumento face ao ano anterior devido, sobretudo, ao efeito da evolução dos preços da energia que contribuiu para reverter os receios acerca dos níveis muito baixos verificados em 2016. De acordo com World Economic Outlook do FMI, o aumento da taxa de inflação resultou da aceleração do crescimento dos preços no bloco desenvolvido, +0,4 p.p., para 1,7%, enquanto no bloco emergente e em desenvolvimento se assistiu a um valor médio 4,2%, ligeiramente abaixo do observado em 2016.

Na zona Euro, a variação homóloga do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) permaneceu em terreno positivo ao longo de todo o ano, ao contrário do sucedido no ano anterior, tendo registado um crescimento de 1,5%, valor 1,3 p.p. acima do verificado em 2016. O IHPC português registou uma taxa de variação média anual de 1,4%, mais 0,8 p.p. do que o observado no ano anterior.

Apesar do Banco Central Europeu (BCE) ter reconhecido que os riscos em torno do crescimento económico se tornavam menos pronunciados, as taxas diretoras permaneceram inalteradas e em outubro foi inclusive decretada uma extensão, até setembro de 2018, da aquisição de títulos de dívida, ao abrigo do programa de alívio quantitativo, embora a partir do início deste ano o montante de aquisições tenha sido reduzido para metade (€30 mil milhões/mês).

No sentido oposto, a Reserva Federal dos EUA determinou três subidas da taxa de juro de referência de curto prazo (Fed funds), que se encontravam fixadas num intervalo entre 1,25% e 1,50%, no final de 2017. No Reino Unido, o Banco de Inglaterra decretou um incremento da sua taxa diretora de 0,25% para 0,50%, apenas no início de novembro, o primeiro aumento em 10 anos.

Após o referendo britânico ao Brexit e das eleições norte-americanas de 2016, o ano de 2017 encerrava num contexto de forte incerteza na esfera política. Contudo, o ano caracterizou-se por uma reduzida volatilidade das principais classes de risco, o que sugere uma maior ênfase dos investidores na conjuntura económica, tendencialmente favorável. O otimismo dos investidores encontrou ainda alicerces na recuperação das cotações da maioria das matérias-primas e da redução dos receios com os eventos geopolíticos.

A generalidade dos mercados acionistas mundiais mantiveram a tendência de valorização, evidenciada em anos anteriores, tendo o índice acionista MSCI Global registado o segundo ano consecutivo de valorização. Os índices de ações dos EUA alcançaram sucessivos máximos históricos, com valorizações superiores a 20%, assim como o índice japonês Topix. O Eurostoxx600 averbou um ganho de 7,7%, inferior aos 15,2% do PSI20 português e o índice MSCI para o bloco emergente alcançou uma valorização de 34,4%, o melhor resultado desde os 74,5% de 2009.

Em 2017, a taxa de rendibilidade da dívida pública norte-americana, a 10 anos, registou uma ligeira descida (-3,9 p.b.), tendo encerrado nos 2,40%. Nas economias europeias com qualidade creditícia mais elevada, as taxas de rendibilidade a 10 anos subiram 21,9 p.b. na Alemanha e 9,9 p.b. na França, atingindo, respetivamente, os valores de 0,42% e 0,78%, no final de dezembro. Nos países periféricos, o principal destaque foi para Portugal: após uma queda de 73,7 p.b. durante a primeira metade de 2017, as obrigações públicas nacionais a 10 anos, desceram 108,4 p.b. no segundo semestre, encerrando nos 1,94%. Em Espanha e em Itália, as condicionantes de ordem política levaram as taxas de rendibilidade a 10 anos a subir 18,3 p.b e 20,1 p.b., para 1,57% e 2,02%, respetivamente.

As taxas do mercado monetário da zona euro desceram ao longo do ano passado. As taxas Euribor registaram novos mínimos, acentuando os valores negativos. Em termos médios anuais, a Euribor a 1 mês, 3 meses, 6 meses e 12 meses registaram valores de -0,37%, -0,33%, -0,26% e -0,15%. A Eonia, por seu lado, continuou a apresentar registos muito próximos da taxa de depósito do BCE, sendo ainda de salientar os seus baixos níveis de volatilidade.

Apesar da contínua normalização da política monetária por parte da Reserva Federal e da forte aceleração do crescimento económico norte-americano, em 2017, o dólar registou uma depreciação em relação às restantes principais moedas de referência, principalmente em relação ao euro, 14,2%, mas também face à libra e ao iene, 9,5% e 3,7%, respetivamente. No final do ano, o dólar cotava a \$1,2005 face ao Euro.

MERCADO IMOBILIÁRIO

O volume de investimento em ativos imobiliários aumentou substancialmente em 2017, provocando uma redução da taxa de rendibilidade dos novos arrendamentos para mínimos históricos nos principais mercados europeus. Esta situação acabou por estender-se a geografias mais periféricas que registaram também aumentos dos preços, decréscimo das taxas de rendibilidade e estreitamento dos diferenciais entre a rentabilidade dos arrendamentos praticados nestes mercados e nos mercados mais centrais.

Portugal beneficiou também deste efeito de realocação dos investimentos imobiliários para mercados menos centrais o que, conjuntamente com as revisões em alta do rating da República e com o ambiente de reduzidas taxas de juro, potenciou o aumento da procura por ativos do setor imobiliário nacional com especial incidência na cidade de Lisboa e Porto, acabando por estender-se a outras regiões.

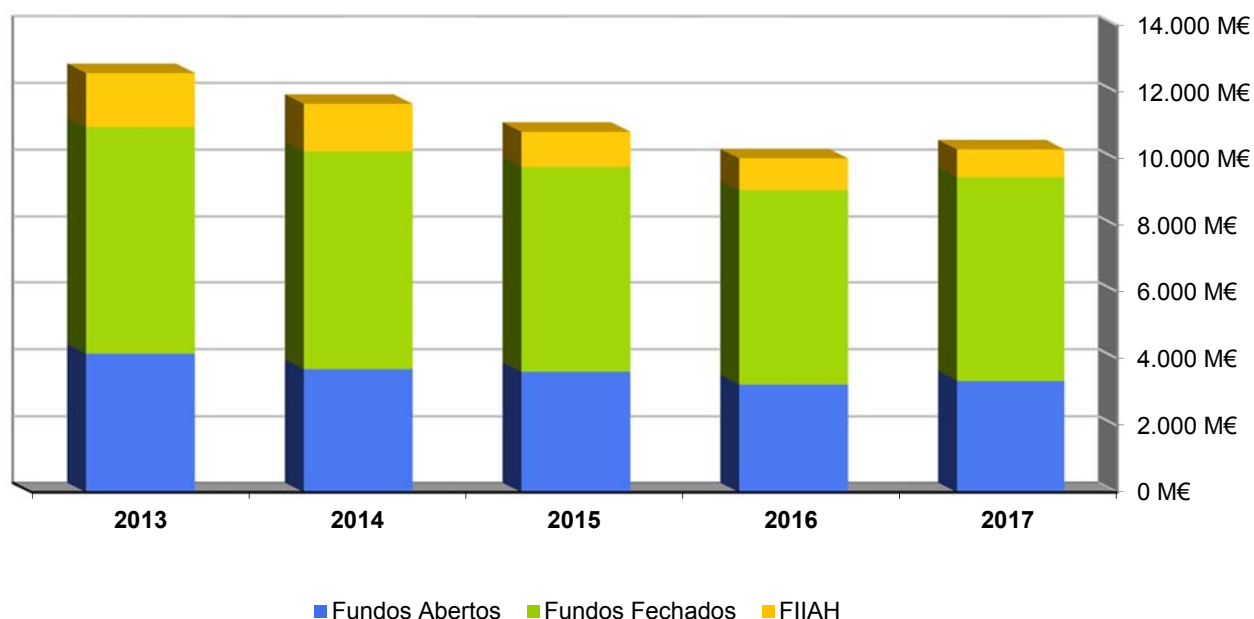
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de Dezembro de 2017, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.294 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 271 milhões de euros (+2,7%) face ao final de 2016.

O património imobiliário detido pelos fundos (que inclui imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de fundos imobiliários) representava cerca de 103,3% do valor sob gestão, que engloba o recurso ao financiamento por parte dos fundos.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 36% do setor dos Serviços, 19% do Comércio e 16% de Habitação.

As categorias de fundos imobiliários Fechados de subscrição particular aumentaram 283 milhões de euros (3,2%), os fundos Abertos cresceram 105 milhões de euros (3,2%) e os FIIAH diminuíram 116 milhões de euros (-12,2%).



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

Durante o ano de 2017, o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 231 para 224, na sequência da liquidação de 11 fundos e do lançamento de apenas 4 novos fundos fechados.

No final do ano, as dez maiores gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 75,2% do mercado e a Fundger continuava a ser a terceira maior sociedade gestora, em termos de montante, com uma quota de mercado de 9,4%,.

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 euros e com uma duração de 5 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 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 2017 a atividade do Fundo traduziu-se nas seguintes ações principais, a que não são alheias as características e a localização dos ativos, na sua maioria terrenos no distrito de Setúbal:

- Dinamização da comercialização dos ativos nas vertentes da venda e do arrendamento;
- Aprovação pela Câmara Municipal de Almada do Processo de Licenciamento das Obras de Urbanização para instalação de insígnia de restauração, cuja escritura de venda do terreno foi realizada em julho de 2017;
- Recuperação das rendas em dívida e de locados arrendados.

O Fundo não tem endividamento bancário.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 8.122.988 euros e um valor líquido global de 8.602.116 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 1.475.059 euros de Proveitos, sendo 1.403.523 euros de reavaliações positivas de Imóveis, e suportou 2.204.275 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício negativo de -729.216 euros, para o qual contribuíram as reavaliações negativas de Imóveis no valor de 1.981.412 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%
2017	8.602.115,91 €	20.000	430,1058 €	- 7,81%

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

A Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. 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

	2013	2014	2015	2016	2017
Proveitos	253.313	634.397	51.570	866.506	1.475.059
Custos	263.529	1.164.049	204.601	966.613	2.204.275
Resultado Líquido	-10.216	-529.653	-153.031	-100.107	-729.216

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2013	2014	2015	2016	2017
- Impostos	41.485	63.532	53.077	34.900	128.250
- Comissão de Gestão	52.556	51.967	48.299	48.019	43.597
- Comissão de Depósito	5.476	5.071	5.000	4.971	4.392
- Taxa de Supervisão	3.251	3.235	3.043	3.001	2.701
- Custos de Auditoria	3.936	3.936	2.460	2.460	2.460

Lisboa, 14 de março de 2018

Luis de Carvalho Machado
Vogal do Conselho de Administração

Paula Cristina Cândido Geada
Vogal do Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017			2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	MvAf	mv/ad	Líquido				Líquido	2017	2016
	ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	8.509.338	330.049	-2.768.237	6.071.150	7.314.249	61	Unidades de Participação	2	10.000.000	10.000.000
32	Construções	1 e 3	2.057.720	323.281	-329.164	2.051.837	2.370.491	62	Variações Patrimoniais	2	-	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-668.668	-568.561
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	-729.216	-100.107
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS		<u>10.567.058</u>	<u>653.330</u>	<u>-3.097.401</u>	<u>8.122.987</u>	<u>9.684.740</u>		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		<u>8.602.116</u>	<u>9.331.332</u>
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES											
	OBRIGAÇÕES:											
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-					
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-					
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	24.279	24.279
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		<u>24.279</u>	<u>24.279</u>
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>					
	CONTAS DE TERCEIROS											
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas	8	25.588	-	-	25.588	25.582	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
413+....+419	Outras Contas de Devedores		47.686	-	-	47.686	18	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		<u>73.274</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73.274</u>	<u>25.600</u>	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	224	80.195
	DISPONIBILIDADES							424+...+429	Outras Contas de Credores	14	110.616	42.056
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	369.918	-	-	369.918	2.642	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	217.580	-	-	217.580	228.580	44	Adiantamentos por venda de imóveis	14	-	420.000
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		<u>110.840</u>	<u>542.251</u>
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		<u>587.498</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>587.498</u>	<u>231.222</u>	53	Acréscimos de Custos	15	44.909	42.042
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							56	Receitas com Provento Diferido	15	1.812	1.802
51	Acréscimos de proveitos		201	-	-	201	146	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	15	4	2
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		<u>46.725</u>	<u>43.846</u>
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		<u>8.783.960</u>	<u>9.941.708</u>
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		<u>201</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201</u>	<u>146</u>					
	TOTAL DO ACTIVO		<u>11.228.031</u>	<u>653.330</u>	<u>-3.097.401</u>	<u>8.783.960</u>	<u>9.941.708</u>					
	Total do N° de Unidades de Participação	2				<u>20.000</u>	<u>20.000</u>		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	<u>430,1058</u>	<u>466,5666</u>

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017	2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017	2016
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes		1	2	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		229	581
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
723	Em Activos Imobiliários		-	-	828	De outras operações correntes		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	17	55.533	65.076	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					Na Carteira de Títulos e Participações				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	16	1.981.412	823.824	833	Em Activos Imobiliários	16	1.403.523	845.164
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	69.724	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	1.954	982
7412+7422	Impostos Indirectos	12	58.526	34.900	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		69.353	19.779
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	1.954	982	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
752	Provisões para Encargos		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18	36.910	41.596				1.475.059	866.506
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		215	233	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
			2.204.275	966.613	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Ganhos Extraordinários				
781	Valores Incobráveis		-	-	882	Ganhos Extraordinários		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
			-	-				-	-
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		729.216	100.107
TOTAL			2.204.275	966.613	TOTAL			2.204.275	966.613
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
Resultados de Activos Imobiliários					Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento				
Resultados das Operações Extrapatrimoniais					Resultados Líquidos do Período				
Resultados Correntes					Resultados Líquidos do Período				
			-545.446	-477				-659.492	-100.107
			-	-				-729.216	-100.107
			-729.216	-100.107					

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2017	2016
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	680.000	161.000
Rendimentos de activos imobiliários	21.691	19.631
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	701.691	180.631
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	131.000
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	30.641	44.033
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	104.824	61.452
	135.465	236.485
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	566.226	-55.854
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	174	942
Outros recebimentos correntes	-	-
	174	942
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	124.255	-
Comissão de depósito	4.971	5.000
Impostos e taxas	63.827	39.479
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-	-
Outros pagamentos correntes	17.070	10.149
	210.123	54.628
Fluxo das operações de gestão corrente	-209.949	-53.686
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	-
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	1	2
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
	1	2
Fluxo das operações eventuais	-1	-2
Saldo dos fluxos monetários do período	356.276	-109.542
Disponibilidades no início do período	231.222	340.764
Disponibilidades no fim do período	587.498	231.222

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016*(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. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

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 aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**Bases de apresentação**

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.

Principais políticas contabilísticas

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

a) 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.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) 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.

c) 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 2017 e 2016, esta taxa ascendia a 0,0026% e a 0,00266 %, respetivamente. 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.

d) 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.

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.

e) 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.

f) 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.

g) 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 respeitantes 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-17				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Alto da Ponte	227.018	-9.268	217.750	217.750	-
Ary dos Santos	512.328	33.659	545.987	545.987	-
Casal de S. António - Lote 4	4.686	80.264	84.950	84.950	-
Mitrena	1.614.853	-510.203	1.104.650	1.104.650	-
Pinhal de Negreiros	995.429	-754.179	241.250	241.250	-
Pinhal de Negreiros – Lote 10	18.441	55.809	74.250	74.250	-
Pinhal Verdizela 158	131.133	29.817	160.950	160.950	-
Pinhal Verdizela 162	138.086	6.814	144.900	144.900	-
Praceta do Povo Lote 3	63.900	23.050	86.950	86.950	-
Qta. das Carapinhas	204.196	35.454	239.650	239.650	-
Qta. de Stº António	860.579	-331.129	529.450	529.450	-
Qta. do Quadrado	704.686	-702.586	2.100	2.100	-
Qta. Stº António	2.556.672	-350.722	2.205.950	2.205.950	-
Quinta de Brielas	262.427	-173.527	88.900	88.900	-
Quinta São José	131.689	-7.939	123.750	123.750	-
Rua Carolina Michaelis	38.883	39.167	78.050	78.050	-
Rua Luisa Tody Lt 84	172.000	-7.600	164.400	164.400	-
Rua Luisa Tody Lt 87	74.000	-1.750	72.250	72.250	-
Rua Luisa Tody Lt 89	66.500	-2.100	64.400	64.400	-
Sobreda - Lote 18	54.083	14.217	68.300	68.300	-
Sobreda - Lote 19	69.740	21.360	91.100	91.100	-
Soltroia	156.640	65.360	222.000	222.000	-
Sta Marta Pinhal 62	282.550	-7.950	274.600	274.600	-
Urb. Monte Fino	115.244	10.256	125.500	125.500	-
Vale Castanheiro	1.111.295	-345	1.110.950	1.110.950	-
	<u>10.567.058</u>	<u>-2.444.071</u>	<u>8.122.987</u>	<u>8.122.987</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2017, o montante negativo de 2.444.071 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Em 31 de dezembro de 2017 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 1.692.687 euros.

Não ocorrerem aquisições durante o exercício de 2017.

As vendas efetuadas durante o exercício de 2017 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Qta. das Carapinhas	1.100.000	270.428	829.572	-
	<u>1.100.000</u>	<u>270.428</u>	<u>829.572</u>	<u>-</u>

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

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2017, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldos em 31-12-2016	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2017
Valor base	10.000.000	-	-	-	10.000.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-
Resultados transitados	-568.561	-	-100.107	-	-668.668
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-100.107	-	100.107	-729.216	-729.216
	<u>9.331.332</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-729.216</u>	<u>8.602.116</u>
Número de unidades de participação	<u>20.000</u>				<u>20.000</u>
Valor da unidade de participação	<u>466,5666</u>				<u>430,1058</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 ACTIVOS DO FUNDO**

A 31 de Dezembro de 2017, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.1. TERRENOS									
111 URBANIZADOS									
Prédio Misto - Qta. das Carapinhas	Almada	1162	23/11/2010	204.196	15/03/2017	228.000	15/03/2017	251.300	239.650
Prédio Urbano - Pinhal de Negreiros	Setúbal	989	23/11/2010	995.429	15/03/2017	227.500	15/03/2017	255.000	241.250
Prédio Urbano - Pinhal Verdizela 158	Setúbal	1074	23/11/2010	131.133	15/03/2017	160.900	15/03/2017	161.000	160.950
Prédio Urbano - Pinhal Verdizela 162	Setúbal	996	29/03/2007	138.086	15/03/2017	144.800	15/03/2017	145.000	144.900
Prédio Urbano - Qta. de S.º António	Almada	676	29/03/2007	860.579	15/03/2017	501.000	15/03/2017	557.900	529.450
Prédio Urbano - Qta. do Quadrado	Setúbal	425	29/03/2007	704.686	15/03/2017	2.100	15/03/2017	2.100	2.100
Prédio Urbano - Qta. S.º António - A31	Almada	512	29/12/2006	607.929	15/03/2017	395.100	15/03/2017	432.000	413.550
Prédio Urbano - Qta. S.º António - B1	Almada	414	29/12/2006	252.426	15/03/2017	191.100	15/03/2017	216.000	203.550
Prédio Urbano - Qta. S.º António - B2	Almada	398	29/12/2006	242.331	15/03/2017	216.000	15/03/2017	246.400	231.200
Prédio Urbano - Qta. S.º António - B3	Almada	420	29/12/2006	242.331	15/03/2017	216.600	15/03/2017	233.000	224.800
Prédio Urbano - Qta. S.º António - B4	Almada	414	29/12/2006	242.331	15/03/2017	217.800	15/03/2017	237.700	227.750
Prédio Urbano - Qta. S.º António - B5	Almada	414	29/12/2006	242.331	15/03/2017	217.800	15/03/2017	237.700	227.750
Prédio Urbano - Qta. S.º António - B6	Almada	420	29/12/2006	242.331	15/03/2017	216.600	15/03/2017	233.000	224.800
Prédio Urbano - Qta. S.º António - B7	Almada	420	29/12/2006	242.331	15/03/2017	216.600	15/03/2017	233.000	224.800
Prédio Urbano - Qta. S.º António - B8	Almada	414	29/12/2006	242.331	15/03/2017	217.800	15/03/2017	237.700	227.750
Prédio Urbano - Vale Castanheiro	Almada	1440	29/12/2006	1.111.295	15/03/2017	1.063.600	15/03/2017	1.158.300	1.110.950
Terreno - Casal de S. António - Lote 4	Almada	840	15/12/2010	4.686	15/03/2017	79.900	15/03/2017	90.000	84.950
Terreno - Praceta do Povo Lote 3	Almada	859	23/11/2010	63.900	15/03/2017	79.900	15/03/2017	94.000	86.950
Terreno - Sobreda - Lote 18	Almada	390	09/05/2013	54.083	31/03/2017	67.800	31/03/2017	68.800	68.300
Terreno - Sobreda - Lote 19	Almada	520	09/05/2013	69.740	31/03/2017	89.200	31/03/2017	93.000	91.100
112 NÃO URBANIZADOS									
Prédio Urbano - Mitrena	Setúbal	1068600	01/02/2007	1.614.853	15/03/2017	1.100.000	15/03/2017	1.109.300	1.104.650
1.3 OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Terreno - Quinta de Brielas	Almada	9200	27/04/2009	262.427	15/03/2017	82.800	15/03/2017	95.000	88.900
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Prédio Urbano - Pinhal de Negreiros Lote 10	Setúbal	56	15/12/2010	18.441	15/03/2017	73.500	15/03/2017	75.000	74.250
Prédio Urbano - Quinta São José B	Setúbal	140	28/01/2016	65.844	17/01/2017	59.700	17/01/2017	64.100	61.900
Prédio Urbano - Quinta São José Y	Setúbal	140	28/01/2016	65.844	17/01/2017	59.600	17/01/2017	64.100	61.850
Prédio Urbano - Rua Luísa Tody Lt 87 - N	Setúbal	81	28/11/2011	74.000	09/11/2017	71.600	09/11/2017	72.900	72.250
142 NÃO ARRENDADAS									
Prédio Urbano - Alto da Ponte	Almada	227	29/12/2006	62.954	15/03/2017	147.500	15/03/2017	166.400	156.950
Prédio Urbano - Alto da Ponte - A	Almada	410	31/12/2007	164.065	15/03/2017	57.600	15/03/2017	64.000	60.800
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AA	Almada	23	29/12/2006	24.581	15/03/2017	26.100	15/03/2017	27.900	27.000
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AB	Almada	48	29/12/2006	46.487	15/03/2017	51.500	15/03/2017	52.700	52.100
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AC	Almada	17	29/12/2006	18.393	15/03/2017	19.800	15/03/2017	20.700	20.250
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AH	Almada	14	29/12/2006	15.061	15/03/2017	16.500	15/03/2017	17.300	16.900
Prédio Urbano - Ary dos Santos - AL	Almada	14	29/12/2006	11.518	15/03/2017	13.200	15/03/2017	13.800	13.500
Prédio Urbano - Ary dos Santos - E	Almada	1.160	29/12/2006	272.985	15/03/2017	257.400	15/03/2017	268.175	262.787
Prédio Urbano - Ary dos Santos - G	Almada	8	29/12/2006	8.282	15/03/2017	9.900	15/03/2017	11.300	10.600
Prédio Urbano - Ary dos Santos - NA	Almada	10	29/12/2006	11.599	15/03/2017	12.900	15/03/2017	13.500	13.200
Prédio Urbano - Ary dos Santos - X	Almada	23	29/12/2006	28.316	15/03/2017	46.700	15/03/2017	47.800	47.250
Prédio Urbano - Ary dos Santos - Y	Almada	43	29/12/2006	24.581	15/03/2017	25.800	15/03/2017	27.600	26.700
Prédio Urbano - Ary dos Santos - Z	Almada	52	29/12/2006	50.525	15/03/2017	53.300	15/03/2017	58.100	55.700
Prédio Urbano - Rua Carolina Michaelis	Almada	338	15/12/2010	38.883	15/03/2017	71.100	15/03/2017	85.000	78.050
Prédio Urbano - Rua Luísa Tody Lt 84 - D	Setúbal	94	28/11/2011	86.000	09/11/2017	83.000	09/11/2017	84.900	83.950
Prédio Urbano - Rua Luísa Tody Lt 84 - H	Setúbal	94	28/11/2011	86.000	09/11/2017	77.900	09/11/2017	83.000	80.450
Prédio Urbano - Rua Luísa Tody Lt 89 - B	Setúbal	77	28/11/2011	66.500	09/11/2017	63.500	09/11/2017	65.300	64.400
Prédio Urbano - Soltroia	Setúbal	149	29/12/2006	156.640	15/03/2017	221.300	15/03/2017	222.700	222.000
Prédio Urbano - Sta Marta Pinhal 62 - D	Seixal	495	29/06/2007	217.893	15/03/2017	187.400	15/03/2017	222.750	205.075
Prédio Urbano - Sta Marta Pinhal 62 - F	Seixal	141	29/06/2007	64.657	15/03/2017	63.450	15/03/2017	75.600	69.525
Prédio Urbano - Urb. Monte Fino	V.R. Sto António	136	29/12/2006	115.244	01/03/2017	121.800	01/03/2017	129.200	125.500
Sub Total				<u>10.567.058</u>		<u>7.824.950</u>		<u>8.421.025</u>	<u>8.122.987</u>
7 - LIQUIDEZ									
7.1. À VISTA									
712 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD			EUR					-	369.918
7.2 A PRAZO									
DP Banco CGD 0.1% 20170203 20180203			EUR					201	217.781
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
9.1 VALORES ACTIVOS									
914 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida			EUR						25.588
915 OUTROS									
Outros			EUR						47.686
9.2 VALORES PASSIVOS									
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas			EUR						-1.812
926 OUTROS									
Outros			EUR						-180.032
Sub Total								<u>201</u>	<u>479.129</u>
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):									
									<u>8.602.116</u>
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):									
									<u>20.000</u>

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 que passem 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 2017 foi o seguinte:

	31-12-2016	Aumentos	Reduções	31-12-2017
Depósitos à ordem	2.642			369.918
Depósitos a prazo e com pré-aviso	228.580	228.580	-239.580	217.580
	<u>231.222</u>	<u>228.580</u>	<u>-239.580</u>	<u>587.498</u>

Os depósitos encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD).

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2017 o valor das dívidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores	Outros	Total
XPAPER-Distribuição Artigos de Papelaria, Lda.	4576		4.576
A Automobilística de Campo de Ourique, Lda.	14130		14.130
Ezoptics, Unipessoal, Lda.	5.573	-	5.573
Roberta Ferreira - Cabeleireiros, Unipessoal, Lda.	1.309		1.309
	<u>25.588</u>	<u>-</u>	<u>25.588</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2017 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2016	Reforços	Anulações	31-12-2017
Rendas vencidas	24.279	1.954	-1.954	24.279
	<u>24.279</u>	<u>1.954</u>	<u>-1.954</u>	<u>24.279</u>

O Fundo tem vindo a provisionar a totalidade das rendas vencidas com antiguidade superior a 3 meses.

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 2017 e 2016 foram os seguintes:

	31-12-2017	31-12-2016
Impostos pagos em Portugal		
Impostos diretos		
Imposto sobre o rendimento - mais valias	69.724	-
	<u>69.724</u>	<u>-</u>
Impostos indiretos		
Imposto selo s/ Empréstimos	-	-
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	54.198	30.159
Imposto selo (verba 29)	4.328	4.706
Imposto selo - Arrendamento (verba 2)	-	35
	<u>58.526</u>	<u>34.900</u>
	<u>128.250</u>	<u>34.900</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Operações a prazo venda de imóveis		
Operações de venda		
Quinta das Carapinhas	-	680.000
	<u>-</u>	<u>680.000</u>
Valores cedidos em garantia		
Quinta das Carapinhas		
Município de Almada	64.170	-
Sistemas Mcdonald'S Portugal. Lda	-	420.000
	<u>64.170</u>	<u>420.000</u>
	<u>64.170</u>	<u>1.100.000</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	224	-
Sociedade Gestora	-	80.195
	<u>224</u>	<u>80.195</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar		42.056
Liborio Temporão - participant	25.000	
Luis Rebolo - Urbanismo e Planeamento, Lda	11.312	
BDO & Associados, SROC, Lda	2.460	
Outros	2.139	
Estado e outros entes públicos		
Imposto s/rendimento	69.705	-
	<u>110.616</u>	<u>42.056</u>
Adiantamentos por venda de construções		
Terrenos	-	388.500
Construções	-	31.500
	<u>-</u>	<u>420.000</u>
	<u>110.840</u>	<u>542.251</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Depósito	4.392	4.971
Comissão de Gestão	3.514	3.977
Imposto Selo (Verba 29)	1.075	1.166
Taxa de supervisão	224	248
Outros custos a pagar		
IMI	29.400	30.780
Avaliação Activos Imobiliários	5.604	-
Condomínio	700	900
	<u>44.909</u>	<u>42.042</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	1.812	1.802
	<u>1.812</u>	<u>1.802</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	4	2
	<u>4</u>	<u>2</u>
	<u>46.725</u>	<u>43.846</u>

16. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ganhos na alienação de terrenos	829.572	-
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	441.967	724.360
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	131.984	119.804
Ganhos na alienação de construções	-	1.000
	<u>1.403.523</u>	<u>845.164</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-1.559.055	-730.514
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-422.357	-93.310
	<u>-1.981.412</u>	<u>-823.824</u>
	<u>-577.889</u>	<u>21.340</u>

17. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Comissões e taxas</u>		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	43.597	48.019
Comissão de depositário	4.392	4.971
Comissão de garantia	4.055	8.700
Taxa de supervisão	2.701	3.001
Outras	788	385
	<u>55.533</u>	<u>65.076</u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Fornecimentos e serviços externos</u>		
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	22.972	21.595
Honorários	4.672	4.099
Condomínio	4.078	7.160
Auditoria	2.460	2.460
Seguros	1.531	1.795
Registos e Notariado	607	601
Reparações	590	-
Conservação	-	1.537
Custas Processuais	-	1.320
Avaliação dos Activos Imobiliários - Venda	-	689
Certificação Energética	-	215
Taxas e Licenças	-	125
	<u>36.910</u>	<u>41.596</u>

19. CUSTOS EFETIVOS 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 2017 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

	<u>31-12-2017</u>
<u>Remunerações:</u>	
Orgão de gestão e fiscalização	137 949
Empregados	1 163 739
	<u>1 301 688</u>
<u>Nº Colaboradores remunerados</u>	
Orgão de gestão e fiscalização	1
Empregados	23
	<u>24</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 2017 (que evidencia um total de 8 783 960 euros e um total de capital do fundo de 8 602 116 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 729 216 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 2017 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
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. 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, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iii) 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.
2. Reconhecimento do rédito	
<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>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas. <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários; (ii) Análise específica de contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<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>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.

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 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 24 de abril de 2018.
- (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.

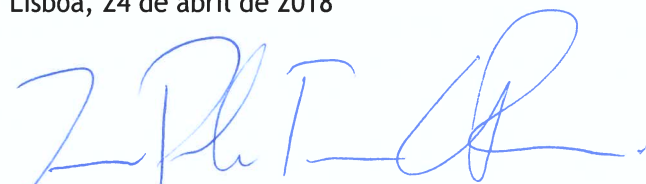
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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, 24 de abril de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.P.T.C.F.', 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)