



*SILVIP - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.*

Sede: Av. Fontes Pereira de Melo, 6 – 7.º Esq. - 1050-121 Lisboa  
Capital Social Realizado: 750.000 Euros  
Número Pessoa Coletiva e Matrícula na  
Cons. do Reg. Com. de Lisboa  
501.870.423

RELATÓRIO DE GESTÃO  
E CONTAS DO EXERCÍCIO DE

2015

# SILVIP

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015

## Índice

- Corpos Sociais
- Lista de acionistas
- Relatório de gestão
- Demonstrações financeiras
  - Balanço
  - Demonstração dos resultados
  - Anexo às demonstrações financeiras
- Relatório e Parecer do Fiscal Único
- Certificação legal de Contas

**SILVIP - Sociedade Gestora de Fundos  
de Investimento Imobiliário, S.A.**

**CORPOS SOCIAIS**

**MESA DA ASSEMBLEIA-GERAL**

Luis Alberto Lopes Sáragga Leal  
(Presidente)

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos  
(Secretária)

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Luís Lopes Laranjo  
(Presidente)

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal  
(Vogal)

António Augusto Serralha Ferreira  
(Vogal)

**FISCAL ÚNICO**

Amável Calhau, Ribeiro da Cunha & Associados, SROC  
(Auditor Registrado sob nº 319 na CMVM)  
(representada por José Maria Ribeiro da Cunha)

Mário Paulo Bettencourt de Oliveira  
(Revisor Oficial de Contas suplente)

**AUDITORIA DO FUNDO VIP**

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda.  
(Auditor Registrado sob o nº 9.077 na CMVM)

## SILVIP - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Data da Constituição: 12 de junho de 1987

Número Pessoa Colectiva e Matrícula na cons. do reg. comercial de Lisboa: 501.870.423

O capital da SILVIP-Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. é de 750.000 euros, representado por 15.000 ações de 50 euros de valor nominal cada uma

### Lista dos Acionistas da SILVIP

Accionistas	Nº Ações	Capital (%)	Direitos de Voto (%)
Maria Teresa Martins Pinheiro Silveira	4.995	33,30%	33,30%
Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos	4.395	29,30%	29,30%
Montepio Geral - Associação Mutualista	3.960	26,40%	26,40%
Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal	750	5%	5%
Pedro Manuel Martins Pinheiro Silveira	150	1%	1%
Henrique Manuel Fusco Granadeiro	150	1%	1%
José Manuel Gonçalves Serrão	150	1%	1%
José Manuel Pinheiro Espírito Santo Silva	150	1%	1%
Luís Alberto Lopes Sáragga Leal	150	1%	1%
Santiago Jorge Planas Almasqué	150	1%	1%
Total	15.000	100%	100%

Lisboa, 31 de dezembro de 2015

# SILVIP, SA

## **RELATÓRIO DE GESTÃO**

### **2015**

Nos termos das disposições legais e estatutárias, cumpre-nos o honroso dever de submeter aos Senhores Acionistas o Relatório de Gestão e Contas relativos ao **exercício de 2015**.

#### **1 – Introdução**

A SILVIP - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA foi constituída em 12 de junho de 1987 com o objetivo de gerir o Fundo VIP - Fundo de Valores e Investimentos Prediais, um dos primeiros a ser constituído em Portugal, tendo iniciado a sua atividade no final do mês de novembro daquele mesmo ano.

A sua atividade tem por objeto principal:

- Administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário;
- Prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário;
- Realização de estudos e análise relativa ao mercado imobiliário;
- Gestão individual de patrimónios imobiliários.

Presentemente, a sociedade gere apenas o Fundo VIP, um fundo imobiliário aberto de rendimento, mas prevê, dentro do âmbito da sua atividade, que durante o ano de 2016 venha a alargar a gestão a outros fundos bem como a patrimónios imobiliários.

De acordo com o que se encontra estabelecido nas disposições legais e estatutárias, descreve-se nos pontos seguintes, a atividade desenvolvida pela SILVIP no período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Acionistas e a todos os quantos se interessem pela informação, formar um juízo fundamentado sobre a SILVIP, seus resultados e perspetivas futuras.

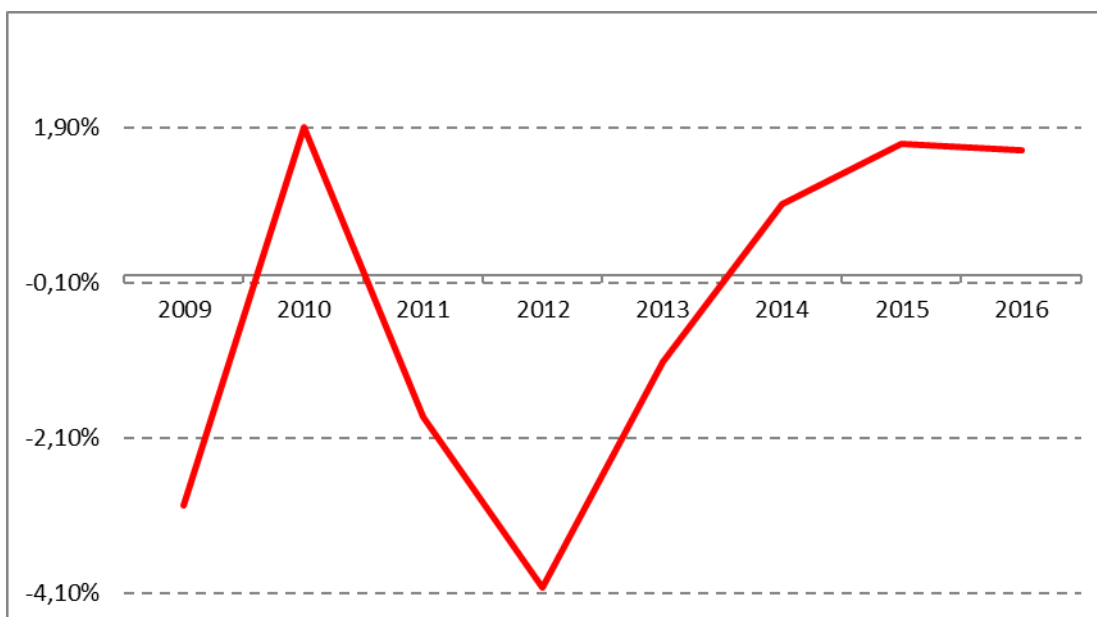
## 2 – Atividade Económica

O quadro macroeconómico traçado pela Organização de Cooperação e de Desenvolvimento Económico (OCDE) estima que a economia mundial cresceu 2,90% em 2015 e que continue a acelerar para 3,31% e 3,56% em 2016 e 2017 respetivamente. O crescimento é impulsionado pelas economias em desenvolvimento e pela estabilização económica das grandes economias.

Apesar da relativa melhoria dos indicadores económicos, a economia portuguesa continua a sofrer os constrangimentos impostos pelo programa de austeridade do programa de assistência económica e financeira.

Depois de 3 anos a destruir riqueza, o PIB Português registou pelo segundo ano consecutivo um crescimento positivo, de 1,69%, em 2015 (OCDE). Prevê-se que em 2016 o crescimento se situe em 1,6% para a mesma entidade.

**Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) Português (2009-2016)**



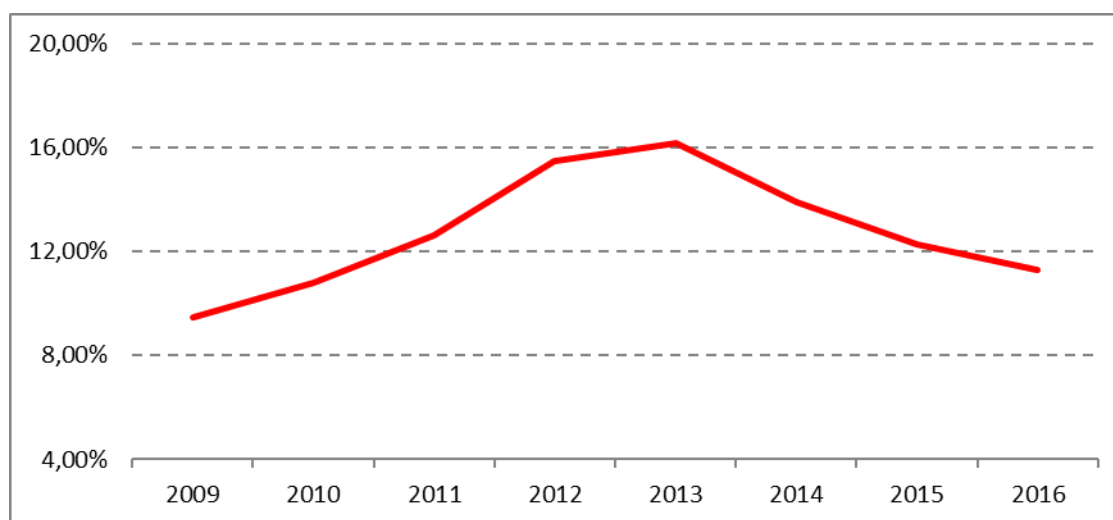
Fonte: OCDE: *Economic Outlook No 98 - November 2015 - OECD Annual Projections*

Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), o indicador que mede a atividade económica portuguesa tem verificado uma melhoria gradual ao longo dos últimos anos. De acordo com os dados recentemente publicados, o indicador apresentava o valor de 2,5% em Outubro de 2015, uma ligeira melhoria em relação a Dezembro de 2014 (2,2%).

Depois de cinco anos consecutivos de forte queda na criação de investimento, e tendo o ano de 2014 marcado um ponto de viragem na Formação Bruta de Capital Fixo, o indicador que mede o investimento realizado em Portugal, teve um crescimento estimado de 6,03% em 2015, esperando-se uma redução em 2016 para 2,97%.

O consumo privado também contribuiu positivamente para a retoma do crescimento português, segundo a OCDE, verificando-se um aumento de 1,64% de 2015 e uma previsão de crescimento de 1,49% para 2016.

### **Evolução da Taxa de Desemprego Portuguesa (2009-2016)**



*Fonte: OCDE: Economic Outlook No 98 - November 2015 - OECD Annual Projections*

O desemprego tem acompanhado a tendência de descida registada no ano de 2014. Com a criação de emprego estimada em 0,868%, a taxa de desemprego situou-se nos 12,29% em 2015 (13,91% em 2013), prevendo-se que continue a descer, para 11,27% em 2016.

Em 2015, a Inflação estimada é de 0,55%, prevendo-se que em 2016 atinja os 0,65%. O cenário de estagnação de preços, e mesmo de deflação em Portugal é considerado um entrave ao crescimento económico.

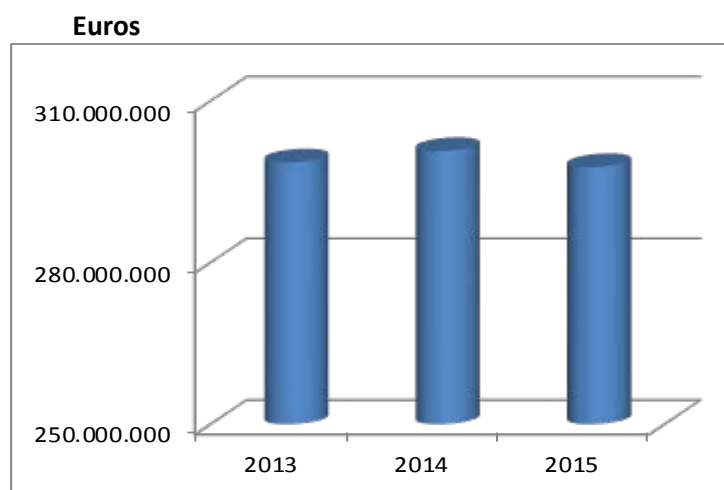
A dívida pública em termos do PIB, considerando os critérios de Maastricht, diminuiu de 130% em 2014 para 128% em 2015. A execução orçamental em 2015, segundo a OCDE, situou-se em 3% acima dos 2,7% previstos pelo governo Português, o que demonstra que a definida pelo anterior poderá não ter sido cumprida.

### 3 – Atividade desenvolvida pela SILVIP

#### 3.1 – Gestão do Fundo VIP

A SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários SA, gere, à data de 31 de dezembro de 2015, um único Fundo, o Fundo VIP. O valor líquido global dos ativos sob gestão totalizava cerca de 297,7 milhões de euros, um decréscimo de 0,29% e 1,00% face aos anos de 2013 e 2014 respetivamente:

VALOR GLOBAL LIQUIDO GERIDO (EUROS)	
ANO	TOTAL
2013	298.570.177
2014	300.684.613
2015	297.699.272



A SILVIP, apesar de gerir apenas o Fundo VIP, encontra-se no 14º lugar entre as Sociedades Gestoras com maior volume de ativos sob gestão, com uma quota de mercado de 2,8%.

No que diz respeito à rentabilidade, a SILVIP ocupa o 1º lugar através da gestão do Fundo VIP, entre todas as sociedades gestoras de fundos imobiliários abertos de rendimento.

Categoria de Fundos	Rentabilidade Média(1)	Fundo	Soc. Gestora	Rentabilidade Efectiva(2)
Fundos Abertos de Acumulação	-2,14%	CA Património Crescente	Square Asset Managment	3,16%
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	0,96%
		Novimovest	Santander Asset Management	0,15%
		Popular Predifundo	Popular Gestão de Activos	-1,37%
		Banif Imopredial	Banif Gestão Activos	-5,88%
		Finipredial	Montepio Valor	-5,98%
		Imonegócios	Imofundos	-6,35%
Fundos Abertos de Rendimento	-4,30%	<b>VIP</b>	<b>SILVIP</b>	<b>2,96%</b>
		Imofomento	BPI Gestão Activos	1,44%
		Fundimo	Fundger	0,34%
		NB Património	GNB - SGFII	-27,14%

Fonte: APFIPP – Nota Informativa F.I.I. – dezembro de 2015

- 1) Rentabilidade média ponderada pelas carteiras dos Fundos no mês anterior
- 2) Rentabilidade efetiva dos últimos 12 meses

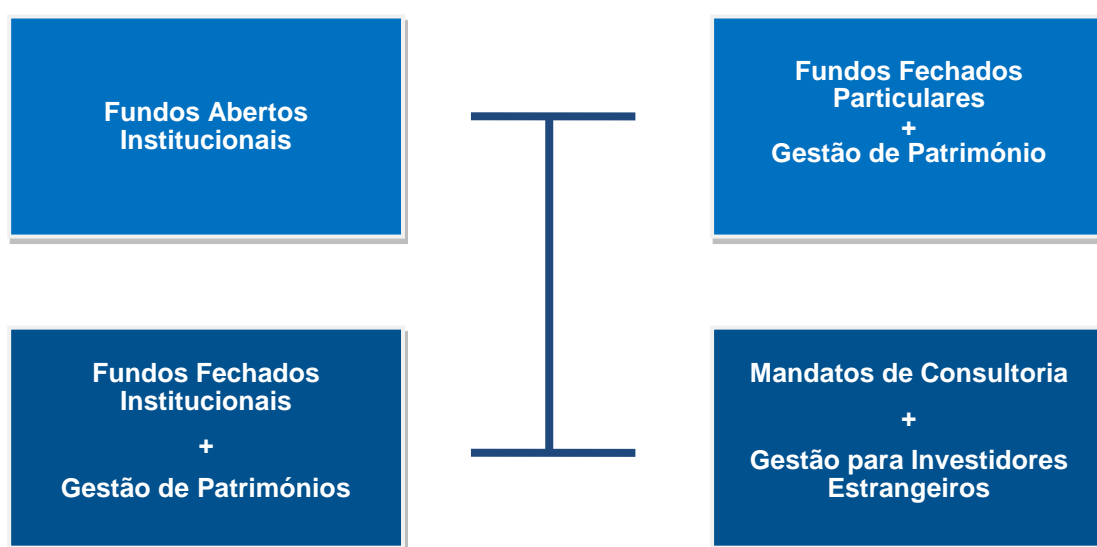
Em termos gerais, a SILVIP ocupa o 2º lugar neste ranking, considerando as taxas de rentabilidade dos fundos imobiliários divulgadas pela APFIPP.



### 3.2 – Nova Área de Negócios

A SILVIP continuou, em 2015, a prosseguir a estratégia de expansão do seu negócio, pela angariação de novos mandatos de gestão imobiliária, assente na qualidade dos serviços oferecidos, na diferenciação e no comprovado bom desempenho na gestão de ativos imobiliários.

Com a estratégia seguida, a SILVIP reposicionou os seus serviços de forma atingir os objetivos que foram propostos, para responder aos novos desafios. Os serviços propostos são novas extensões naturais dos serviços já realizados pelas equipas da SILVIP, focalizados nas novas tendências e oportunidades de mercado:



No ano de 2015, a SILVIP angariou novos contratos de consultoria imobiliária para Investidores Estrangeiros, aos quais vão continuar no decorrer do próximo ano.

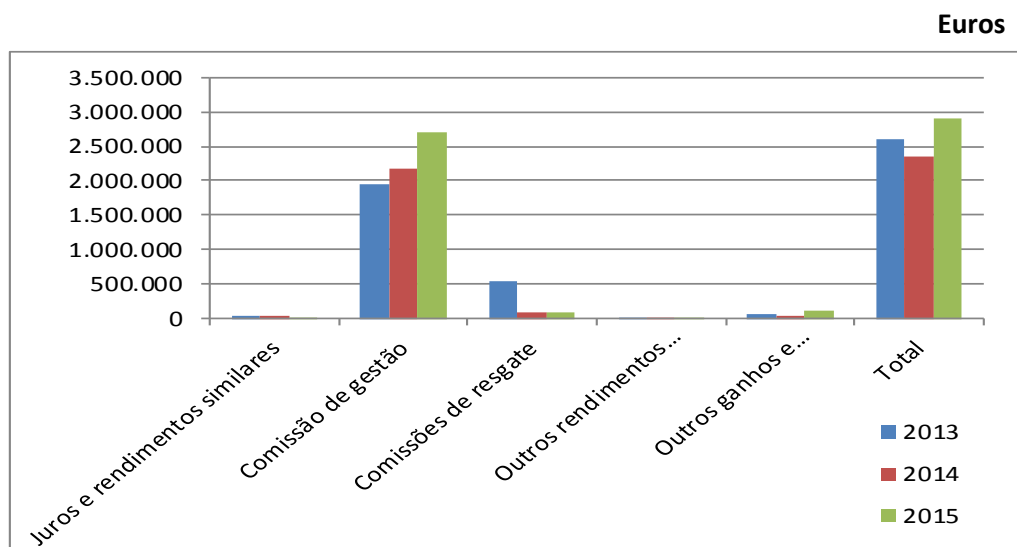
Foram igualmente encetadas negociações com parceiros nacionais e estrangeiros, que possibilitam a concretização de novos mandatos para constituição de novos fundos de investimento imobiliário fechados sob gestão da SILVIP, no decorrer do próximo ano.

### 3.3 – Análise Económico-Financeira

#### 3.3.1 - Proveitos

Em 2015, a SILVIP teve proveitos de aproximadamente 2.905.509 euros, um acréscimo face aos anos anteriores, devido essencialmente ao aumento da comissão de gestão, bem como, de outros serviços prestados a terceiros na área da consultadoria.

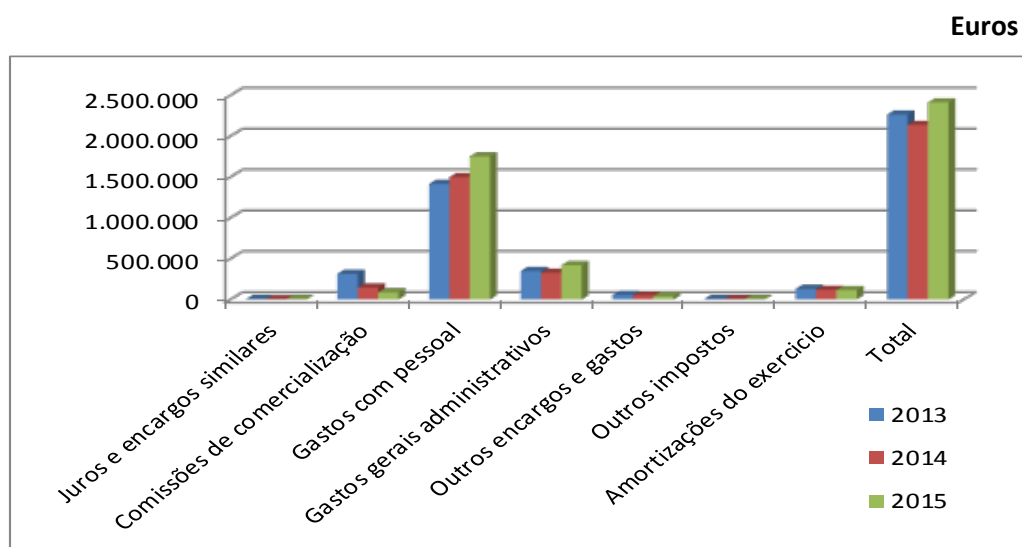
	Euros		
	2013	2014	2015
Juros e rendimentos similares	42.289	32.347	16.203
Comissão de gestão	1.945.123	2.183.197	2.692.576
Comissões de resgate	544.138	98.017	77.684
Outros rendimentos recebidos	5.950	320	2.000
Outros ganhos e rendimentos	55.800	34.230	117.046
<b>Total</b>	<b>2.593.300</b>	<b>2.348.111</b>	<b>2.905.509</b>



### 3.3.2 - Custos

Os custos totalizaram cerca de 2.411.693 euros, um aumento de 6,54% e 12,98% face aos anos de 2013 e 2014, respetivamente:

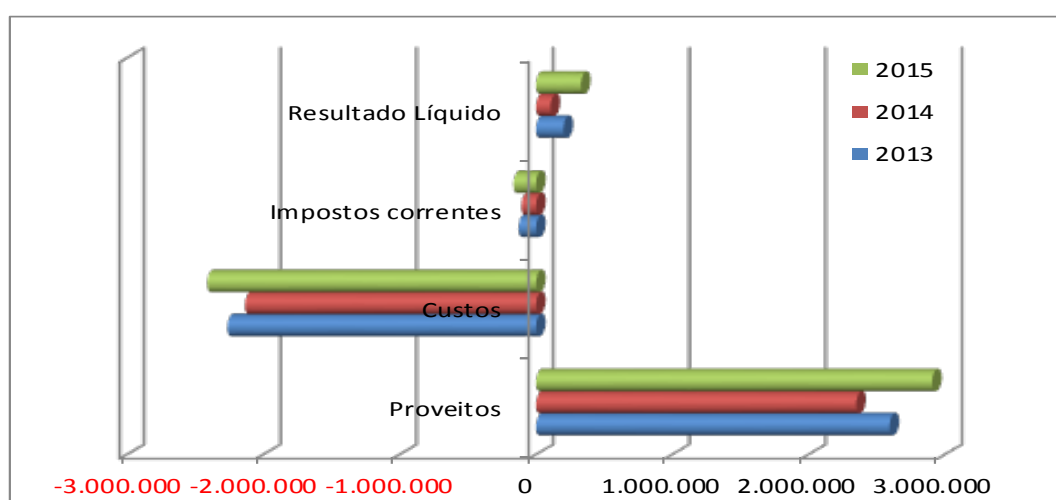
	Euros		
	2013	2014	2015
Juros e encargos similares	2.614	1.338	3.543
Comissões de comercialização	313.177	144.670	85.534
Gastos com pessoal	1.414.936	1.495.582	1.749.771
Gastos gerais administrativos	346.906	326.109	419.075
Outros encargos e gastos	53.810	47.667	37.263
Outros impostos	3.019	2.906	2.929
Amortizações do exercício	129.257	116.426	113.578
<b>Total</b>	<b>2.263.719</b>	<b>2.134.698</b>	<b>2.411.693</b>



### 3.3.3 – Resultado Líquido

O resultado líquido do ano foi de cerca de 328.888 euros, que compara com 201.391 euros e 106.093 euros em 2013 e 2014, respetivamente:

	Euros		
	2013	2014	2015
Proveitos	2.593.300	2.348.111	2.905.509
Custos	-2.263.719	-2.134.698	-2.411.692
Impostos correntes	-128.190	-107.320	-164.929
Resultado Líquido	201.391	106.093	328.888



## 4 – Proposta de aplicação de resultados

O Resultado Líquido da SILVIP atingiu, no ano de 2015, o valor de 328.887,84 Euros. Considerando que o Fundo de Reserva Legal atingiu já o valor máximo exigido por lei, vem o Conselho de Administração, no uso da sua competência, propor aos Senhores Acionistas que o resultado tenha seguinte aplicação:

- FUNDO DE RESERVA LEGAL 0,00 €
- DIVIDENDOS 13.50€/ ação) 202.500,00 €
- RESERVAS LIVRES 126.387,84 €

Caso a proposta seja aprovada, os Capitais Próprios passarão para 1.626.387,84 euros.

## 5 – Perspetivas futuras

Apesar da instabilidade macroeconómica verificada a nível mundial, a SILVIP continuará a implementação da sua estratégia, de forma a adaptar-se aos novos desafios do sector financeiro e imobiliário. Para tal a SILVIP continua a expansão do seu negócio para novos mandatos de gestão imobiliária para parceiros nacionais e internacionais, assentes nos seguintes pilares de desenvolvimento estratégico:

- Fundos Abertos Institucionais
- Fundos Fechados Particulares + Gestão de Patrimónios
- Fundos Fechados Institucionais + Gestão de Patrimónios
- Mandatos de Consultoria e Gestão para Investidores Estrangeiros

Perspetiva-se assim que no decorrer do ano 2016 haja uma captação de novos ativos sobre gestão, através de novos mandatos de gestão de patrimónios e da possibilidade de lançamento de novos Fundos Imobiliários Fechados de Subscrição Particular.

A SILVIP continuará também com os seus serviços de consultoria imobiliária para Investidores estrangeiros, sendo expectável que aumente o volume de negócio nesta nova área, no decorrer do próximo ano.

A SILVIP continuará a empenhar-se na defesa da rentabilidade dos ativos geridos, salvaguardando, assim, a confiança dos seus investidores.

## 6 – Notas finais

A terminar, o Conselho de Administração deseja expressar os seguintes agradecimentos:

- Aos PARTICIPANTES DO FUNDO VIP, pela reiterada confiança na gestão das suas poupanças;
- À CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, pelo seu apoio fundamental para a sustentabilidade do FUNDO VIP;
- Ao FISCAL ÚNICO, pelo eficiente acompanhamento e aconselhamento dispensado;
- Aos COLABORADORES da SILVIP,SA pela dedicação e profissionalismo com que desempenham as suas funções.

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

LUIS LOPES LARANJO (Presidente)

PEDRO MANUEL LOPES SÁRAGGA LEAL

ANTÓNIO AUGUSTO SERRALHA FERREIRA

ANEXO AO RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
(Artigo n.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais)

**1 - Participações dos membros do Conselho de Administração no capital social da Silvip, S.A.**

Número de ações detidas em 31 de dezembro de 2015

	Nº Ações
· Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal	750

**2 - Participações dos acionistas no capital social da Silvip, S.A., em 31 de dezembro de 2015**

Detentores de pelo menos 1/3 do capital social

- (não aplicável)

Detentores de pelo menos 1/10 do capital social

· Maria Teresa Martins Pinheiro Silveira	4.995 Ações	33,30%
· Isabel Maria M. P. Silveira Daninos	4.395 Ações	29,30%
· Montepio Geral Associação Mutualista	3.960 Ações	26,40%

O Conselho de Administração

**SILVIP - Soc. Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**

**BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 e 2014**

(em euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas Quadros Anexos</b>	Valor antes: Provisões, Imparidade e Amortizações (1)	Provisões, Imparidade e Amortizações (2)	31/12/2015 Valor Líquido (3) = (1) - (2)	31/12/2014	<b>PASSIVO</b>	<b>Notas Quadros Anexos</b>	31/12/2015	31/12/2014
Caixa	11	1.250		1.250	1.250	Passivos por impostos correntes	17	110.614	18.676
Disponibilidades em outras instituições de crédito	11	53.616		53.616	65.730	Outros passivos	18	493.686	401.038
Aplicações em instituições de crédito	12	1.605.091		1.605.091	1.961.459	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>604.300</b>	<b>419.714</b>
Outros activos tangíveis	13	930.045	735.778	194.267	218.424	<b>CAPITAL</b>			
Activos intangíveis	14	62.859	62.859	0	2.049	Capital	19	750.000	750.000
Activos por Impostos Correntes	15	0		0	0	Outras reservas e resultados transitados	20	750.000	1.220.591
Outros activos	16	578.964		578.964	247.486	Resultado do exercício	10	328.888	106.093
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>3.231.825</b>	<b>798.637</b>	<b>2.433.188</b>	<b>2.496.398</b>	<b>TOTAL DE CAPITAL</b>		<b>1.828.888</b>	<b>2.076.684</b>
						<b>TOTAL DE PASSIVO + CAPITAL</b>		<b>2.433.188</b>	<b>2.496.398</b>

O TÉCNICO DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**SILVIP - Soc. Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**  
**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014**

(em euros)

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS</b>	<b>Notas Quadros Anexos</b>	Ano 2015	Ano 2014
Juros e rendimentos similares		16.203	32.347
Juros e encargos similares		3.543	1.338
<b>Margem financeira</b>	<b>4</b>	<b>12.660</b>	<b>31.009</b>
Rendimentos de instrumentos de capital			
Rendimentos de serviços e comissões	<b>5</b>	2.770.260	2.281.214
Encargos com serviços e comissões	<b>5</b>	85.534	144.670
Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados (líquido)			
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (líquido)			
Resultados de reavaliação cambial (líquido)			
Resultados de alienação de outros activos	<b>6</b>	2.000	320
Outros resultados de exploração	<b>7</b>	76.855	-16.343
<b>Produto bancário</b>		<b>2.776.241</b>	<b>2.151.530</b>
Custos com pessoal	<b>8</b>	1.749.771	1.495.582
Gastos gerais administrativos	<b>9</b>	419.075	326.109
Amortizações do exercício	<b>13/14</b>	113.578	116.426
Provisões líquidas de reposições e anulações			
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações			
Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações			
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>493.817</b>	<b>213.413</b>
Impostos		164.929	107.320
Correntes	<b>10</b>	164.929	107.320
Diferidos			
<b>Resultado após impostos</b>		<b>328.888</b>	<b>106.093</b>
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas			
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>10</b>	<b>328.888</b>	<b>106.093</b>

O TÉCNICO DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**SILVIP - Soc. Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS PERÍODOS DE DOZE MESES FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 31 DE DEZEMBRO DE 2014**

(em euros)

	Capital	Reservas de justo valor	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total do Capital Próprio
<b>Saldo em 1 de Janeiro de 2014</b>	<b>750.000</b>		<b>1.169.200</b>	<b>201.391</b>	<b>2.120.591</b>
Impacto da adoção das NCA'S					
Constituição de Reservas			51.391	(51.391)	-
Distribuição de Dividendos				(150.000)	(150.000)
Distribuição de Reservas Livres				-	-
Distribuição aos Órgãos Sociais				-	-
Resultado líquido do período				106.093	106.093
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2014</b>	<b>750.000</b>		<b>1.220.591</b>	<b>106.093</b>	<b>2.076.684</b>
Constituição de Reservas			43		43
Distribuição de Dividendos					-
Distribuição de Reservas Livres			(470.634)	(106.093)	(576.727)
Distribuição aos Órgãos Sociais				-	-
Resultado líquido do período				328.888	328.888
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2015</b>	<b>750.000</b>	-	<b>750.000</b>	<b>328.888</b>	<b>1.828.888</b>

**SILVIP, S.A**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**  
**DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014**

(euros)

Notas	31-12-2015	31-12-2014
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>		
Comissões recebidas	2 770 260	2 281 214
Comissões pagas	( 85 534)	( 144 670)
Outros recebimentos	117 046	34 230
Pagamentos de caixa a empregados	(1 749 771)	(1 495 583)
Pagamentos de caixa a fornecedores	( 413 406)	( 375 675)
	<b>638 595</b>	<b>299 516</b>
<i>Varição nos activos e passivos operacionais:</i>		
Outros activos e passivos operacionais	( 290 922)	296
	<b>347 673</b>	<b>299 812</b>
<i>Impostos sobre os lucros pagos</i>	( 72 990)	( 183 404)
<b>Fluxos de caixa líquidos das actividades operacionais</b>	<b>274 683</b>	<b>116 408</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>		
Dividendos de acções ordinárias pagos	( 106 050)	( 150 000)
Dividendos de acções ordinárias pagos	( 470 633)	-
Aplicações em instituições de crédito	350 000	47 000
Juros e proveitos recebidos	22 571	36 640
Compra de activos tangíveis	( 47 905)	( 11 897)
Compra de activos intangíveis	-	-
Venda de activos tangíveis	2 000	320
	<b>( 250 017)</b>	<b>( 77 937)</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>		
Pagamentos de contratos de locação financeira	( 33 237)	( 41 708)
Juros e custos pagos	( 3 543)	( 1 338)
	<b>( 36 780)</b>	<b>( 43 046)</b>
Efeitos da altera da taxa de câmbio em caixa e seus equivalentes	-	-
<b>Varição líquida em caixa e seus equivalentes</b>	<b>( 12 114)</b>	<b>( 4 575)</b>
<b>Caixa e equivalentes no início do período</b>	66 980	71 555
<b>Caixa e equivalentes no fim do período</b>	54 866	66 980
	<b>( 12 114)</b>	<b>( 4 575)</b>
<b>Caixa e equivalentes engloba:</b>		
Caixa	1 250	1 250
Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito	53 616	65 730
<b>Total</b>	<b>54 866</b>	<b>66 980</b>

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**

**(Montantes expressos em euros)**

### **Nota 1 – Atividade**

A SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., é uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário constituída em junho de 1987, regulando-se o seu funcionamento em particular pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março. A sociedade tem a sua sede em Portugal, na Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 6 – 7º Esq., em Lisboa.

### **Nota 2 – Principais políticas contabilísticas**

#### **2.1. Bases de apresentação**

Até 31 de dezembro de 2005, inclusive, as demonstrações financeiras da SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. foram preparadas em conformidade com os princípios contabilísticos estabelecidos no Plano de Contas para o Setor Bancário (“PCSB”) e outras disposições emitidas pelo Banco de Portugal.

No âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho de 2002, na sua transposição para a legislação Portuguesa através do Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de fevereiro e do Aviso n.º 1/2005, do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da SILVIP passaram a ser preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal, a partir do exercício de 2006.

As NCA traduzem-se na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) tal como adotadas na União Europeia, com exceção de algumas matérias reguladas pelo Banco de Portugal, como a imparidade do crédito a clientes e o tratamento contabilístico relativo ao reconhecimento em resultados transitados dos ajustamentos das responsabilidades por pensões de reforma e sobrevivência apuradas na transição; matérias não aplicáveis à SILVIP.

Os IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (“IFRIC”), e pelos respetivos órgãos antecessores.

As demonstrações financeiras individuais da SILVIP agora apresentadas, reportam-se ao exercício de 2015 e foram preparadas de acordo com as NCA, as quais incluem os IFRS em vigor tal como adotados na União Europeia até 31 de dezembro de 2009.

As políticas contabilísticas usadas na preparação das demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2015 são consistentes com as políticas contabilísticas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2014.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros. Estas foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, sendo as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015 ajustadas de acordo com o novo normativo. A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NCA requer que a SILVIP efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de proveitos, custos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 3.

## 2.2. Ativos Tangíveis

Os ativos tangíveis da SILVIP encontram-se valorizados ao custo deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas de imparidade. O custo inclui despesas que são diretamente atribuíveis à aquisição dos bens.

Os custos subsequentes com os ativos tangíveis são reconhecidos apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a SILVIP. Todas as despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

	<b>VIDA ÚTIL</b>	
	(nº anos)	
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Equipamento</b>		
Mobiliário	8	8
Máquinas Ferramentas	8	8
Equipamento Informático	3	3
Instalações Interiores		
Grandes Reparações	10	10
Outras		
Material Transporte	4	4
Locação Financeira		
Auto	4	4

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, o IAS 36 exige que o seu valor recuperável seja estimado, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração dos resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa estimados futuros que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

### **2.3. Ativos Intangíveis**

Os custos incorridos com a aquisição, produção e desenvolvimento de *software* são capitalizados, assim como as despesas adicionais suportadas pela SILVIP necessárias à sua implementação. Estes custos são depreciados de forma linear ao longo da vida útil esperada destes ativos a qual se situa normalmente nos 3 anos.

Os custos diretamente relacionados com o desenvolvimento de aplicações informáticas pela SILVIP, sobre os quais seja expectável que estes venham a gerar benefícios económicos futuros para além de um exercício, são reconhecidos e registados como ativos intangíveis.

Todos os restantes encargos relacionados com os serviços informáticos são reconhecidos como custos quando incorridos.

### **2.4. Locações**

A SILVIP classifica as operações de locação: como locações financeiras ou locações operacionais, em função da sua substância e não da sua forma legal cumprindo os critérios definidos no IAS 17 – Locações. São classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo são transferidas para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

#### **Locações operacionais**

Os pagamentos efetuados pela SILVIP à luz dos contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

#### **Locações financeiras**

Os contratos de locação financeira são registados na data do seu início, no ativo e no passivo, pelo custo de aquisição da propriedade locada, que é equivalente ao valor atual das rendas de locação vincendas. As rendas são constituídas

- (i) pelo encargo financeiro que é debitado em resultados e
- (ii) pela amortização financeira do capital que é deduzida ao passivo. Os encargos financeiros são reconhecidos como custos ao longo do período da locação, a fim de produzirem uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo em cada período

## **2.5. Impostos sobre lucros**

A SILVIP está sujeita ao regime fiscal tipificado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC). Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes, os quais são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada ou substancialmente aprovada em cada jurisdição. São também considerados os efeitos resultantes das diferenças temporárias entre os resultados antes de impostos e o lucro tributável, originadas no período ou decorrentes de períodos anteriores, bem como o efeito dos prejuízos fiscais reportáveis existentes à data de balanço.

A SILVIP não reconheceu impostos diferidos, por não existirem situações que se enquadrem nesse âmbito.

## **2.6. Provisões, Passivos e Ativos Contingentes**

As provisões são reconhecidas pela SILVIP quando, e somente quando exista uma obrigação presente (legal ou implícita), resultante de um evento passado, para cuja resolução é provável ser necessário um dispêndio de recursos internos e cujo montante possa ser razoavelmente estimado.

Em 31 de dezembro de 2015 não se encontravam registadas quaisquer provisões.

## **2.7. Reconhecimento de Rendimentos de Serviços e Comissões**

Os rendimentos de serviços e comissões, os quais consistem fundamentalmente nas comissões cobradas pela gestão do Fundo VIP, são reconhecidos à medida que os serviços são prestados e, de acordo com o estipulado no regulamento de gestão/prospeto completo do Fundo VIP (atual), com as alterações introduzidas em 30 de dezembro de 2015.

## **2.8. Reconhecimento de dividendos**

Os rendimentos de instrumentos de capital (dividendos) são reconhecidos quando o direito de receber o seu pagamento é estabelecido.

## **2.9. Caixa e equivalentes de caixa**

A caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a seis meses a contar da data de balanço, onde se incluem a caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

### Nota 3 – Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras

As NCA estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efetue julgamentos e faça estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela SILVIP são discutidas nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados da SILVIP e sua divulgação.

As demonstrações financeiras da SILVIP não incluem estimativas significativas, para além das normais estimativas para Encargos a Pagar com Remunerações, Impostos e Comissões de Gestão.

### Nota 4 – Margem financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Margem Financeira</b>		
Juros DO e Aplic. em instituições de crédito	16 203	32 347
Juros devedores de locação financeira	<u>( 3 543)</u>	<u>( 1 338)</u>
	<u>12 660</u>	<u>31 009</u>
	<b>12 660</b>	<b>31 009</b>



## Nota 5 – Resultados de Serviços e Comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Rendimentos de serviços e comissões</b>		
Outros proveitos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	2 692 576	2 183 197
Comissões de Resgate *	77 684	98 017
	<u>2 770 260</u>	<u>2 281 214</u>
<b>Encargos com serviços e comissões</b>		
Por compromissos assumidos perante terceiros	-	-
Outras comissões e prestações de serviços		
Comissão de Comercialização *	( 50 224)	( 73 673)
Serviços Prestados por Terceiros	-	-
Comissão de Distribuição de Rendimentos **	<u>( 35 310)</u>	<u>( 70 997)</u>
	<u>( 85 534)</u>	<u>( 144 670)</u>
	<u><b>2 684 726</b></u>	<u><b>2 136 544</b></u>

\* Os rendimentos da comissão de resgate, bem como os encargos com a comissão de comercialização e de distribuição de rendimentos foram registados apenas no primeiro semestre do ano de 2015 na Silvip.

Esta alteração foi efectuada de acordo com o estipulado na Lei 16/2015, de 24 de fevereiro. Com a publicação daquela Lei procedeu-se a uma revisão do regime jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

Nesse âmbito, durante o segundo semestre os respectivos rendimentos e encargos passaram a ser reconhecidos no fundo VIP, de acordo com a Lei e com o Prospecto completo do Fundo VIP em vigor.

\*\* A comissão de distribuição de rendimentos foi extinta a partir de 27 de junho de 2015. Assim, para o ano de 2015 foram reconhecidas as distribuições de rendimentos de março e de junho (2014: quatro distribuições).

## Nota 6 – Resultados de Alienação de Outros Ativos

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Resultados de alinação de outros activos</b>		
Alineação de Activos:		
em Locação Financeira		-
Tangível	2 000	320
	<u>2 000</u>	<u>320</u>
	<b>2 000</b>	<b>320</b>

## Nota 7 – Outros Resultados de Exploração

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Outros Resultados de Exploração</b>		
Outros Custos de Exploração		
Outros Encargos e Gastos Operacionais		
Rendas em Locação Operacional	( 20 029)	( 32 091)
Quotizações / Donativos	( 14 700)	( 15 575)
Insuficiência de Estimativa (IRC)	( 2 379)	-
Outros Custos não Especificados	( 155)	( 1)
Outros Impostos Indirectos	( 2 929)	( 2 906)
Outros Rendimentos - Receitas Operacionais		
Consultoria	116 793	30 728
Outras Proveitos não Especificados	254	-
Excesso de Estimativa (IRC)	-	3 502
	<u>76 855</u>	<u>( 16 343)</u>
	<b>76 855</b>	<b>( 16 343)</b>

## Nota 8 – Gastos com Pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Custos Com Pessoal</b>		
Vencimentos e Salários		
Remunerações		
Orgãos Sociais a)	546 093	547 093
Colaboradores	910 438	702 691
Encargos Sociais Obrigatórios	293 240	245 798
	<u>1 749 771</u>	<u>1 495 582</u>
	<b>1 749 771</b>	<b>1 495 582</b>

a) de acordo com a Lei 28/2009 esta rubrica é composta por:

	(Em euros)	
	Ano 2015	Ano 2014
<b>Corpos Sociais</b>		
<b>Mesa da Assembleia Geral</b>		
Dr. Luís Alberto Lopes Sáragga Leal i)	1 000	2 000
Dr <sup>a</sup> . Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos i)	2 000	2 000
<b>Conselho de Administração</b>		
Dr. Luis Lopes Laranjo	189 000	189 000
Dr. António Augusto Serralha Ferreira	198 016	198 016
Dr. Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal	139 671	139 671
<b>Fiscal Único</b>		
Amável Calhau, Ribeiro da Cunha e Associados, SROC ii)	10 996	10 996
	<u>-</u>	<u>-</u>

i) senhas de presença

ii) iva incluído

## Nota 9 – Gastos Gerais e Administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Gastos Gerais Administrativos</b>		
Com Fornecimentos	39 336	38 847
Rendas e Alugueres	115 872	115 872
Com Outros Serviços	111 275	94 308
Publicidade e Edição de Publicações	2 911	1 247
Serviços Especializados	148 959	75 189
Outros Custos	722	646
	<b>419 075</b>	<b>326 109</b>

## Nota 10 – Impostos Correntes

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Imposto corrente</b>		
Do Ano	( 164 929)	( 107 320)
	<b>( 164 929)</b>	<b>( 107 320)</b>

	(Em euros)			
	31.12.2015		31.12.2014	
	%	Valor	%	Valor
<b>Resultado antes de Impostos</b>		<b>493 817</b>		<b>213 413</b>
<b>Imposto apurado</b>				
Até 15.000 €	17,0%	( 2 550)	17,0%	( 2 549)
restantes 517.788 €	21,0%	( 108 731)	23,0%	( 54 623)
	0,0%	-	0,0%	-
<b>Derrama</b>	1,5%	( 7 992)	1,5%	( 3 788)
<b>Tributações autónomas</b>				
	10,0%	( 1 270)	10,0%	( 626)
	0,0%	-	0,0%	-
	35,0%	( 44 386)	35,0%	( 48 113)
<b>Benefícios fiscais</b>				
CFEI (s/ act. tangíveis adquiridos em 2014 * 11 898 €)	20,0%	-	20,0%	2 379
<b>Impostos Correntes</b>		<b>( 164 929)</b>		<b>( 107 320)</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>		<b>328 888</b>		<b>106 093</b>

## Nota 11 – Caixa e Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Caixa</b>	<u>1 250</u>	<u>1 250</u>
	1 250	1 250
<b>Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito no País</b>		
Depósitos à Ordem		
CEMG	29 393	32 625
BPI	14 853	22 254
DB	9 370	10 851
	<u>-</u>	<u>-</u>
	53 616	65 730
	<b><u>54 866</u></b>	<b><u>66 980</u></b>

## Nota 12 – Aplicações em Instituições de Crédito

Os depósitos a prazo estão constituídos na CEMG e Banco BPI, SA., são remunerados a taxas anuais variáveis que se encontram dentro dos valores praticados no mercado. As taxas em vigor em 31 de dezembro de 2015, variam entre, 0,00 e 1,10 (em 31 de dezembro de 2014: 0,15% e 1,60% respetivamente).

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aplicações em Instituições de Crédito no País</b>		
Depósitos a Prazo		
Até 1 mês	-	100 000
Até 2 meses	-	-
Até 3 meses	-	-
Até 6 meses	400 000	1 450 000
Até 12 meses	1 203 000	403 000
	<b>1 603 000</b>	<b>1 953 000</b>
Rendimentos a Receber	2 091	8 459
	<b>1 605 091</b>	<b>1 961 459</b>

### Nota 13 – Ativos Tangíveis

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Outros Ativos Tangíveis</b>		
Equipamento		
Mobiliário e Material	181 478	210 354
Máquinas e Ferramentas	2 671	-
Equipamento Informático	72 321	75 910
Instalações Interiores	264 235	392 934
Material de Transporte	247 139	219 991
Locação Financeira - Auto	152 553	247 736
Outro Equipamento	9 648	9 648
Em Curso	-	-
<b>Sub-Total</b>	<b>930 045</b>	<b>1 156 573</b>
Depreciações Acumuladas	( 735 778)	( 938 149)
	<b>194 267</b>	<b>218 424</b>

#### Movimento dos Activos Tangíveis no Ano de 2015

	(Em euros)						
	Valor Bruto	Depreciações Acumuladas	Aumentos Aquisições	Depreciações Exercício	Correcção de Depreciações	Abates	Valor Líquido
	31-12-2014	31-12-2014					31-12-2015
Equipamento	908 838	( 802 594)	47 904	( 77 844)	179 250	( 179 250)	76 304
Locação Financeira a)	247 736	( 135 555)	39 468	( 33 686)	134 651	( 134 651)	117 963
Em Curso							0
<b>Total</b>	<b>1156 574</b>	<b>( 938 149)</b>	<b>87 372</b>	<b>( 111 530)</b>	<b>313 901</b>	<b>( 313 901)</b>	<b>194 267</b>

#### a) Locação Financeira

	(Em euros)						
Entidades	Contratos	Valor Contratado	Valores Pagos Anos Anteriores	Contratos Efectuados	Acertos	Valores Pagos	Valores Dívida
							31-12-2015
Banco BPI	1460243300	36 985	( 5 867)	0		( 6 670)	24 448
Banco BPI	1460616500	76 100	( 2 182)	0		( 21 728)	52 190
Banco BPI	1561599200	39 468	0	0		( 2 392)	37 076
<b>Total</b>		<b>152 553</b>	<b>( 8 049)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>( 30 790)</b>	<b>113 714</b>



## Nota 14 – Outros Ativos Intangíveis

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Outros Activos Intangíveis</b>		
Sistema de Tratamento Automático de Dados	62 859	66 202
Despesas com Constituição e Estabelecimento	-	15 740
<b>Sub-Total</b>	<b>62 859</b>	<b>81 942</b>
Depreciações Acumuladas	( 62 859)	( 79 893)
	-	<b>2 049</b>

### Movimento dos Activos Intangíveis no Ano de 2015

	(Em euros)					
	Valor Bruto	Depreciações Acumuladas	Aumentos Aquisições	Depreciações Exercício	Abates (Líquido)	Valor Líquido
	31-12-2014	31-12-2014				31-12-2015
Desp. Estabelecimento	15 740	( 15 740)		0	0	0
Software	66 202	( 64 153)	0	( 2 049)	0	0
<b>Total</b>	<b>81 942</b>	<b>( 79 893)</b>	<b>0</b>	<b>( 2 049)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Nota 16 – Outros Ativos

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Devedores e Outras Aplicações</b>		
<b>Setor Público Administrativo</b>		
Iva	3 278	-
<b>Outras Aplicações</b>		
Fundo Compensação Trabalho b)	2 030	395
Devedores Diversos	79	-
Serviços Prestados a Terceiros	41 782	39 951
Cauções Diversas Prestadas	63	63
<b>Rendimentos a receber</b>		
Comissão de Gestão a) a)	521 667	187 907
Comissões de Resgate a Receber	-	5 298
<b>Despesas com Encargo Diferido</b>		
Seguros	5 674	6 583
Locação de Equipamentos	-	-
<b>Contas de regularização</b>		
Regularizações em Curso	4 391	7 289
	<b>578 964</b>	<b>247 486</b>

a) Comissão de Gestão diz respeito ao valor reconhecido para novembro e dezembro de 2015, a receber em janeiro de 2015.

b) Por ter havido contratação de colaboradores para os quadros da SILVIP; e de acordo com a lei 70/2013 de 30 de agosto e a Portaria 294-A/2013, de 30 de setembro por cada contrato de trabalho celebrado após 01-10-2013 as entidades empregadoras pagam:

(...)“para o Fundo de garantia da compensação do trabalho (FCT) o montante correspondente a 0,925% da retribuição base e diuturnidades devidas a cada trabalhador abrangido.”(...)

## Nota 17 – Passivos por Impostos Correntes

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Passivos por Impostos Correntes</b>		
IRC a pagar	110 614	18 676
	<b>110 614</b>	<b>18 676</b>

## Nota 18 – Outros Passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Sector Público Administrativo</b>		
IVA	-	-
Retenção de impostos na fonte		
Dependentes	53 554	36 698
Independentes	185	185
Contribuições para a Segurança Social	43 906	28 355
Outros	150	114
<b>Credores Diversos</b>		
Dividendos	698	698
Credores p/ fornecedores de activos em locação financeira ( <b>nota 13</b> )	113 714	107 483
Outros Fornecedores	48 736	2 876
Outros Credores	-	-
<b>Encargos a pagar</b>		
Com Comissões de Comercialização (CEMG,DB, BPI)	-	1 762
Com Remunerações	232 743	222 867
	<b>493 686</b>	<b>401 038</b>

## Nota 19 – Capital

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Capital</b>		
Capital Realizado	750 000	750 000
	<b>750 000</b>	<b>750 000</b>

O Capital Social encontra-se totalmente realizado e é constituído por 15.000 ações com um valor nominal de 50€cada

## Nota 20 – Outras Reservas e Resultados Transitados

O valor desta rubrica é composto por:

	(Em euros)	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Reservas</b>		
Reserva Legal a)	750 000	750 000
Outras reservas livres	-	470 591
	<b>750 000</b>	<b>1 220 591</b>

a) A reserva legal só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumulados ou para aumentar o capital. O regime Geral das instituições de crédito e sociedades Financeiras no n.º 1 do art.º 97 do Dec-Lei 298/92, de 31 de dezembro, exige que a reserva legal seja anualmente creditada com pelo menos 10% do lucro líquido anual, até à ocorrência do capital.

O TÉCNICO DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



## RELATÓRIO E PARECER

### DO

### FISCAL ÚNICO

Senhores Accionistas,

1. De acordo com a Lei e com os Estatutos, o Fiscal Único submete à vossa apreciação o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e o parecer sobre o relatório de gestão e as demonstrações financeiras apresentadas pelo Conselho de Administração da **“SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”**, em relação ao período compreendido entre 1 de Janeiro e 31 de Dezembro de 2015.
2. No ano anterior efectuámos a revisão das demonstrações financeiras e elaborámos, igualmente, o respectivo relatório, parecer e certificação legal das contas.
3. A Silvip elabora as suas demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal, as quais incluem as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), adoptadas na União Europeia.  
  
Verificámos o cumprimento da legislação portuguesa e o disposto no regulamento europeu.

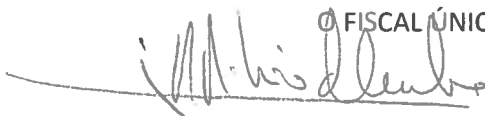
4. No decorrer do exercício de 2015, acompanhámos com regularidade a evolução da actividade da empresa e procedemos às verificações contabilísticas indispensáveis ao desempenho das funções que nos estão cometidas, obtendo-se para o efeito, quer da Administração quer dos Serviços, o necessário apoio.
5. O critério valorimétrico adoptado para os bens do activo tangível foi o do custo de aquisição deduzido das depreciações acumuladas e perdas de imparidade de acordo com o IAS 36. As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes e por duodécimos estando correcto os registos contabilísticos.

.../...



6. Verificámos o movimento ocorrido na rubrica “aplicações em instituições de crédito” e consideramos fidedignos os valores registados.
7. Os rendimentos de serviços e comissões referem-se às comissões cobradas pela gestão/prospeto completo do Fundo VIP, os quais são reconhecidos à medida que os serviços são prestados. Neste exercício a Caixa Económica Montepio Geral foi o banco depositário e entidade comercializadora.
8. Após procedermos à análise das demonstrações financeiras da SILVIP, SA é nossa opinião que as mesmas reflectem adequadamente a situação financeira da sociedade em 31 de Dezembro de 2015, bem como o resultado das operações realizadas no decurso do ano de 2015, de acordo com as normas de contabilidade ajustadas.
9. Cumpre-nos, também, referir que o Relatório do Conselho de Administração está elaborado conforme os requisitos legais e estatutários aplicáveis e esclarece devidamente os critérios de gestão adoptados, sendo de salientar que o FUNDO VIP continua a deter uma posição relevante no mercado de fundos imobiliários abertos e a proporcionar aos investidores uma apreciável rentabilidade, apesar do contexto atual de juros prevalecente no mercado.
10. Desta forma, somos de parecer que a Assembleia Geral deverá:
  1. Aprovar o balanço em 31 de Dezembro de 2015, a demonstração de resultados, a demonstração das alterações no capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa para o período anual terminado nessa data e o correspondente relatório do Conselho de Administração;
  2. Aprovar a proposta de aplicação do resultado líquido do período;
  3. Aprovar um voto de louvor e apreço ao Conselho de Administração pela forma diligente e eficaz como continua a conduzir a actividade da SILVIP, SA.

Lisboa, 7 de Março de 2016

  
O FISCAL ÚNICO

José Maria Ribeiro da Cunha  
em representação de:  
“Amável Calhau, Ribeiro da Cunha & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas”



## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### INTRODUÇÃO

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas sobre a informação financeira contida no relatório de gestão e nas demonstrações financeiras anexas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, de “**SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**”, as quais compreendem: o Balanço (que evidencia um total de 2.433.188 euros e um total de capital próprio de 1.828.888 euros, incluindo um resultado líquido de 328.888 euros), a Demonstração dos resultados, a Demonstração de alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente anexo.
2. As quantias das demonstrações financeiras, bem como as da informação financeira adicional, são as que constam dos registos contabilísticos.

### RESPONSABILIDADES

3. É da responsabilidade do Conselho de Administração:
  - a) a preparação de demonstrações financeiras, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA) emitidas pelo Banco de Portugal que têm como base a aplicação das Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) em vigor e adoptadas na União Europeia, com excepção das matérias definidas nos n.ºs 2º e 3º do Aviso n.º 1/2005 e no n.º 2º do Aviso n.º 4/2005 do Banco de Portugal (“NCA”), que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Silvip, o resultado das suas operações, as alterações nos capitais próprios e os fluxos de caixa;
  - b) a informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
  - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados;
  - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.



4. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

## ÂMBITO

5. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
- a verificação da aplicabilidade do pressuposto da continuidade; e
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

6. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

7. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

## OPINIÃO

8. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **"SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A."**, em 31 de Dezembro de 2015, o resultado das suas operações, os fluxos de caixa e as alterações no capital próprio no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.





## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 7 de Março de 2016

José Maria Ribeiro da Cunha

Em representação de:

“Amável Calhau, Ribeiro da Cunha & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

## **Extrato da ACTA NÚMERO TRINTA E SEIS**

Aos vinte e um dias de Março de dois mil e dezasseis, pelas dezasseis horas, reuniu ordinariamente, na Avenida Fontes Pereira de Melo, número seis, quinto andar em Lisboa, a Assembleia Geral de Accionistas da **SILVIP - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

“Assumiu a Presidência da Mesa o seu Presidente, Senhor Dr. Luís Sáragga Leal, o qual foi secretariado pela Senhora Dra. Isabel Silveira Daninos.

O Senhor Presidente da Mesa após ter verificado a regularidade das convocatórias, o registo das acções e procedido ao exame dos instrumentos de representação submetidos pelos representantes dos Accionistas, declarou que, de acordo com a lista de presenças, que fica arquivada na sociedade nos termos previstos no artigo 382º do Código das Sociedades Comerciais, se encontravam presentes ou devidamente representados no início da reunião, Accionistas detentores da totalidade do capital social, pelo que considerou a presente Assembleia Geral regularmente constituída e em condições de validamente deliberar.

Após haver declarado aberta a sessão, e saudado os Senhores Accionistas e os membros do Conselho de Administração, o Senhor Presidente da Mesa procedeu à leitura da Ordem de Trabalhos da Assembleia que passa a ser como segue:

- 1 - Deliberar sobre o Relatório de Gestão, as contas do exercício de 2015 e o Parecer do Fiscal Único;
- 2 - Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados;
- 3 - Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade;
- 4 - Aprovar a declaração sobre política de remunerações dos órgãos de administração e fiscalização da sociedade em cumprimento do disposto no art.2º, nº 1 da Lei nº28/2009, de 19 de Junho;
- 5 - Aprovar a política de remuneração em cumprimento do disposto no art. 14º - 1 b) do RGICFS e no art. 78º do RJOIC;
- 6 - Aprovar a política interna de seleção e avaliação da adequação dos membros dos órgãos de administração e fiscalização em cumprimento do disposto no art. 30º -A do RGICSF;
- 7 - Deliberar sobre a alteração dos artigos Sexto, nºs 2 e 3, Sétimo, nºs 3, 4 e 5, Décimo Segundo, alíneas b) e c), Décimo Terceiro, nº 4, Vigésimo Segundo (eliminação do nº 3), Vigésimo Terceiro epígrafe e alínea d), Vigésimo Quinto, nº 1, alíneas b) e d), Vigésimo Sexto, nº 2, Trigésimo Sétimo, Trigésimo Primeiro, nº 3, Trigésimo Segundo e Trigésimo Terceiro do Contrato da Sociedade.

Entrando no primeiro ponto da ordem de trabalhos, o Senhor Presidente da Mesa, referiu ter sido informado pelo Conselho de Administração que estiveram à disposição dos Senhores Accionistas, na sede social e durante os prazos legalmente previstos, os documentos de prestação de contas da Sociedade, pelo que considerou dispensada a sua leitura.

Passou de seguida a palavra ao Presidente do Conselho de Administração, Dr. Luís Lopes Laranjo o qual procedeu à apresentação do Relatório emitido por aquele Conselho, do Balanço e Contas

*referentes ao exercício findo em trinta e um de Dezembro dois mil e quinze, e bem assim do Relatório e Contas do Fundo VIP.”*

*(...) “No que diz respeito à SILVIP, recordou que os proveitos totais atingiram o montante de 2,9 milhões de euros, apresentando um acréscimo de 23,73% face ao exercício anterior, tendo os custos totais atingido o montante de 2,4 milhões de euros. Os resultados líquidos da Silvip foram, em 2015, de 328.888 euros, que comparam com o valor de 106,093 euros em 2014.*

*O Senhor Presidente do Conselho de Administração concluiu remetendo para a informação já disponibilizada e colocando-se à disposição dos Senhores Accionistas para prestar qualquer esclarecimento e responder a qualquer pergunta.*

*Finda a exposição e depois de alguma troca de impressões, tomou a palavra o Dr. José Maria Ribeiro da Cunha, o qual depois de agradecer ao Dr. Luís Lopes Laranjo a apresentação efectuada, declarou que lhe cabia agora, na sua qualidade de representante de Amável Calhau, Ribeiro da Cunha e Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Fiscal Único da sociedade, a apresentação do respectivo Relatório e Parecer.*

*Enquanto Fiscal Único da sociedade, o Dr. José Maria Ribeiro da Cunha referiu que, como nos anos anteriores, examinou e acompanhou as contas através de reuniões e contactos regulares com os departamentos de contabilidade e financeiro da empresa e com o seu Conselho de Administração, tendo procedido à verificação exhaustiva dos documentos e procedimentos contabilísticos, podendo confirmar a veracidade e justeza dos mesmos.*

*Prosseguiu referindo que a sociedade cumpriu com todos os requisitos e obrigações legais, nomeadamente as normas de contabilidade ajustadas (NCA) bem como as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) conforme directiva do Banco de Portugal.*

*Referindo-se ao Relatório da Fiscalização, reiterou o parecer de que as demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da SILVIP.*

*Não tendo nenhum dos accionistas desejado usar da palavra, o Senhor Presidente da Mesa recordou aos presentes que o seu parecer, enquanto Fiscal Único da sociedade, fora no sentido de a Assembleia Geral aprovar o Relatório e os documentos de prestação de contas apresentados pelo Conselho de Administração.*

*Consultados os accionistas e uma vez que nenhum solicitou a votação separada do Relatório do Conselho de Administração, Contas do Exercício, Parecer do Fiscal Único e Relatório de Contas do Fundo VIP, foram aqueles documentos conjuntamente postos à votação, tendo sido aprovados por unanimidade dos Accionistas.*

*No âmbito do segundo ponto da ordem de trabalhos, foi remetida ao Senhor Presidente da Mesa uma proposta apresentada pelos três maiores accionistas de distribuição da totalidade dos resultados líquidos do exercício, que se recorda foram de 328.887,84 € (trezentos e vinte e oito mil, oitocentos e oitenta e sete euros, oitenta e quatro cêntimos), pelo que foi proposta à Assembleia a seguinte afectação dos resultados:*

- *Distribuição de Dividendos*

328.887,84 euros

*Submetida à votação a proposta foi aprovada por unanimidade dos votos presentes e representados.*

*Sujeito à votação, foi aprovado por unanimidade dos accionistas presentes e representados a apreciação favorável da actividade da Administração e da Fiscalização da Sociedade, tendo ainda sido proposto e aprovado um voto de louvor à actividade da Administração e da Fiscalização da Sociedade pela forma criteriosa e eficaz com que tem conduzido os negócios da Sociedade e do Fundo na difícil conjuntura presente."*

*(...) "Passando ao quinto ponto da agenda, o Senhor Presidente da Mesa deu a palavra ao Dr. Pedro Sáragga Leal, Administrador, o qual expôs que, por exigência das autoridades reguladoras e na sequência da introdução do regime jurídico dos organismos de investimento colectivo, se torna necessário adoptar uma política de remuneração aplicável a todas as categorias de colaboradores, bem como uma política de seleção e avaliação da adequação dos membros dos órgãos de administração e fiscalização da sociedade, cuja aprovação depende da assembleia de accionistas. Referiu ainda que no âmbito duma revisão geral aos estatutos, para actualização e, nalguns casos clarificação dos procedimentos, se propõe também à Assembleia a alteração de diversos artigos dos estatutos, conforme proposta previamente enviada aos accionistas, com as devidas explicações.*

*Recordando que o conteúdo dos documentos acima referidos foi posto à disposição dos accionistas para apreciação com a devida antecedência e não tendo nenhum dos presentes solicitado mais esclarecimentos, o Senhor Presidente da Mesa submeteu sucessivamente à Assembleia os pontos quinto, sexto e sétimo da agenda.*

*Assim, no que refere ao ponto quinto da agenda, tendo sido submetida à Assembleia a proposta de política de remuneração em cumprimento do disposto no art.14º-1 b) do RGICFS e no art.78º do RJOIC, cuja cópia fica anexada à minuta da Assembleia, foi a mesma aprovada por unanimidade.*

*No que refere ao ponto sexto da agenda, tendo sido submetida à Assembleia a proposta de política interna de seleção e avaliação da adequação dos membros dos órgãos de administração e fiscalização em cumprimento do disposto no art.30ª-A do RGICFS, cuja cópia fica anexada à minuta da Assembleia, foi a mesma aprovada por unanimidade.*

*Antes de fechar os trabalhos, o Dr. Ribeiro da Cunha propôs ainda um voto de louvor ao Senhor Presidente da Mesa, pelo modo competente como sempre dirige os trabalhos, ao qual se juntaram todos os Accionistas.*

*Nada mais havendo a tratar foi encerrada a sessão, dela se lavrando a presente acta que, depois de lida e aprovada, vai ser assinada pelos Senhores Presidente e Secretária da Mesa.*

*A Administração*