



Fundger

IMOVEDRAS

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

2016

Relatório e Contas

RELATÓRIO DE GESTÃO

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

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

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

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

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

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

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

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

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

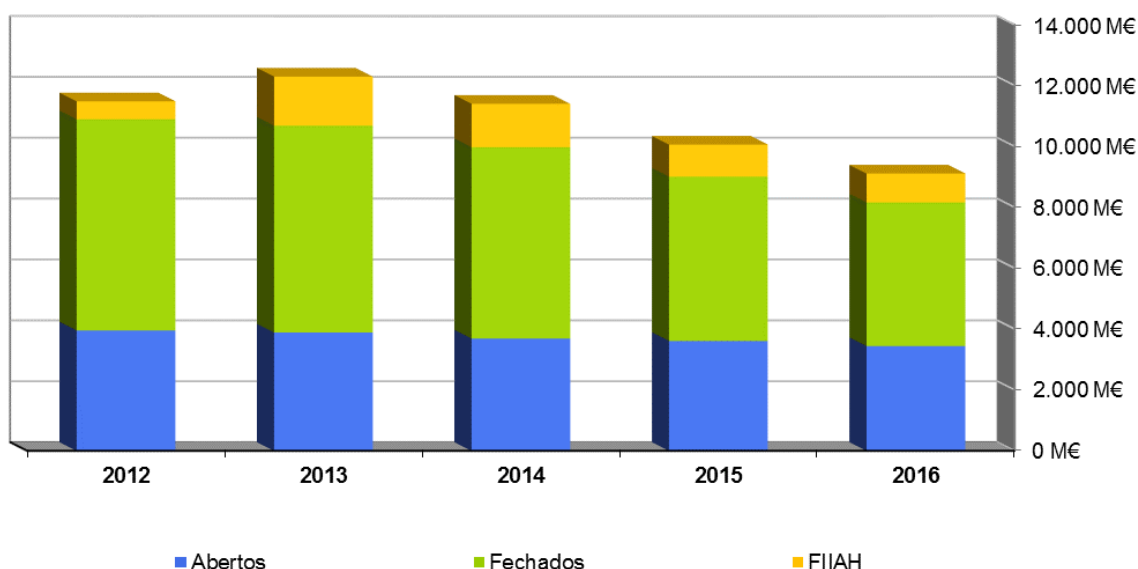
No que concerne ao *ranking* por segmento, as transações no subsetor dos Escritórios representaram 46% total de negócios, ou seja, sensivelmente quatrocentos e quarenta milhões de euros, constituindo a venda do Campus da Justiça a um comprador estrangeiro, a maior transação de escritórios alguma vez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

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

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

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



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

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

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

ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O IMOVEDRAS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado iniciou a sua atividade em 20 de dezembro de 2006, com um capital social inicial de 5.500.000 € e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 10 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 e ativos predominantemente imobiliários, e em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez.

Estratégia

O património imobiliário do Fundo é constituído por um centro de armazéns localizado em Torres Vedras, designado por “Hipólito Center”, que inclui dois conjuntos de armazéns – o Pólo 1 e o Pólo 2, encontrando-se o primeiro totalmente arrendado e o segundo com uma pequena percentagem por arrendar.

Durante o ano de 2016 o Fundo prosseguiu a estratégia de comercialização, orientada para o mercado de arrendamento.

Está em fase final o Processo de Licenciamento da ampliação dos armazéns do Pólo 2 com o objetivo de construir novos espaços para arrendamento e contribuir para a consolidação da área comercial que constitui o “Hipólito Center”.

Em maio de 2016 o Fundo adquiriu um imóvel em Sacavém, no qual investiu fortemente na reabilitação dos edifícios existentes, o que garantiu a contratação de dois arrendamentos comerciais a insígnias de renome no mercado nacional, e que já se encontram instaladas no imóvel, bem como a celebração de dois contratos-promessa de arrendamento com outras duas insígnias, cuja instalação está prevista ocorrer em 2017.

Em maio de 2016 realizou-se uma Assembleia de Participantes, que deliberou a renovação do Fundo por um período de 5 anos.

O Fundo não tem endividamento bancário.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 12.991.531 euros e um valor líquido global de 12.017.630 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 2.227.962 euros de Proveitos, sendo 1.095.577 euros de Rendas, e suportou 582.597 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 1.645.365 euros.

Dados Históricos

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2007	5.444.063,03 €	5.500	989,8296 €	- 0,95%
2008	9.483.013,65 €	9.546	993,4018 €	0,36%
2009	9.620.400,36 €	9.546	1.007,7939 €	1,45%
2010	10.046.912,63 €	9.546	1.052,4736 €	4,43%
2011	10.538.944,16 €	9.546	1.104,0168 €	4,91%
2012	9.575.086,74 €	9.546	1.003,0470 €	2,95%
2013	9.546.000,00 €	9.546	1.000,0000 €	5,39%
2014	9.912.891,23 €	9.546	1.038,4340 €	3,84%
2015	10.372.264,58 €	9.546	1.086,5561 €	9,83%
2016	12.017.629,52 €	9.546	1.258,9178 €	15,86%

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

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

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

Valores em euros

	2012	2013	2014	2015	2016
Proveitos	836.106	907.478	1.535.543	1.205.569	2.227.962
Custos	525.210	391.624	928.652	231.196	582.597
Resultado Líquido	310.896	515.854	606.891	974.372	1.645.365

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2012	2013	2014	2015	2016
- Impostos	137.667	239.849	255.546	133.327	25.884
- Comissão de Gestão	47.227	45.732	38.181	36.616	43.376
- Comissão de Depósito	5.247	5.081	4.995	5.190	6.014
- Taxa de Supervisão	3.272	3.139	3.132	3.226	3.619
- Custos de Auditoria	0	0	4.305	2.460	2.460

31 de março de 2017

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO						PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	2016				2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Periodos	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2016	2015
ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61	Unidades de Participação	9.546.000,00	9.546.000,00
32	Construções	11.866.788,11	1.233.068,52	-108.326,04	12.991.530,59	10.017.784,81	62	Variações Patrimoniais	-42.389,90	-42.389,90
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	868.654,48	409.281,13
34	Adiantamentos por compra de imóveis	0,00			0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	-514.999,06
35	Outros activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultado Líquido do Período	1.645.364,94	974.372,41
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO				
OBRIGAÇÕES:									12.017.629,52	10.372.264,58
21+271	Títulos de Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22+272	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
23+24+273	Obrigações diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22	Participações em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de dívidas a receber	88.050,00	85.507,96
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00
26	Outros títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.									88.050,00	85.507,96
CONTAS DE TERCEIROS						CONTAS DE TERCEIROS				
411	Devedores por crédito vencido	0,00			0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
412	Devedores por rendas vencidas	92.512,34			92.512,34	107.933,60	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
43+...+49	Outras Contas de Devedores	5.251,32			5.251,32	5.524,57	423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	0,00
TOTAL DOS VALORES A RECEBER										
DISPONIBILIDADES										
11	Caixa	0,00			0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	845.859,56	37.702,87
12	Depósitos à ordem	37.338,17			37.338,17	478.977,31	431	Empréstimos Titulados	0,00	0,00
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
14	Certificados de depósito	0,00			0,00	0,00	44	Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	0,00
18	Outros meios monetários	0,00			0,00	0,00	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES									845.859,56	37.702,87
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acréscimos de proveitos	0,00			0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	32.793,09	31.999,88
52	Despesas com custo diferido	0,00			0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	105.311,41	90.773,82
58	Outros acréscimos e diferimentos	9.203,84			9.203,84	8.028,82	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	46.192,68	0,00
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS									184.297,18	122.773,70
TOTAL DO ACTIVO									13.135.836,26	10.618.249,11
						TOTAL DO PASSIVO				
									13.135.836,26	10.618.249,11

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:		
711+718	De Operações Correntes	0,00	0,00	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de operações correntes	0,00	5,27
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	60.413,46	50.083,35	828	De outras operações correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Activos Imobiliários	375.705,77	0,00	833	Em Activos Imobiliários	1.081.495,36	223.707,13
731+738	Outras, de Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	0,00	107.635,88	851	De ajustamentos de dívidas a receber	50.889,78	0,00
7412+7422	Impostos indirectos	25.883,63	25.690,82	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros impostos	0,00	0,00	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	1.095.577,18	980.254,47
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
751	Ajustamentos de dívidas a receber	53.431,82	18.167,02		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	2.227.962,32	1.203.966,87
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	67.039,60	29.619,18		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	123,10	0,01	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	582.597,38	231.196,26	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	1.601,80
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
782	Perdas extraordinárias	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	0,00	1.601,80
783	Perdas de exercícios anteriores	0,00	0,00				
784+...+788	Outras perdas eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	0,00	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	1.645.364,94	974.372,41	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00
	TOTAL	2.227.962,32	1.205.568,67		TOTAL	2.227.962,32	1.205.568,67
	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00		Resultados Eventuais	0,00	1.601,80
	Resultados de Activos Imobiliários	1.731.785,13	1.156.175,40		Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	1.645.364,94	1.082.008,29
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	1.645.364,94	974.372,41
	Resultados Correntes	1.645.364,94	972.770,61				

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

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

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2016		2015	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	0	0	0	0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Rendimentos pagos aos participantes	0	0	514.999	514.999
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0		-514.999	
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	0		0	
Rendimentos de activos imobiliários	1.365.911		1.195.411	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	1.365.911	0	1.195.411
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	900.000		0	
Comissões em activos imobiliários	0		0	
Construções/Projectos em Curso + Grandes Reparações	0		0	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	60.394		25.485	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	565.547	1.525.941	3.100	28.585
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-160.030		1.166.826	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	0		4	
Outros recebimentos correntes	0	0	0	4
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	42.642		36.601	
Comissão de depósito	5.190		3.751	
Impostos e taxas	224.584		559.696	
Juros de disponibilidades e empréstimos	0		0	
Outros pagamentos correntes	9.193	281.609	5.051	605.099
Fluxo das operações de gestão corrente	-281.609		-605.094	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	0		0	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Recuperação de incobráveis	0		0	
Outros recebimentos de operações eventuais	0		0	
		0		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	0		0	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Outros pagamentos de operações eventuais	0	0	0	0
Fluxos das operações eventuais	0		0	
Saldo dos fluxos monetários do período	-441.639		46.732	
Disponibilidades no início do período	478.977		432.245	
Disponibilidades no fim do período	37.338		478.977	

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

O Imovedras - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado foi autorizado em 14 de dezembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 20 de dezembro de 2006. O Fundo constituiu-se como organismo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, não tendo ocorrido qualquer alteração ao tipo de organismo ao longo da sua vida.

O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição. A duração do Fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 9 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 20 de dezembro de 2016, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de maio de 2016.

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARIBILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

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

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

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

A entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão anualizada de 0,35% (taxa nominal), incidindo sobre o ativo do Fundo no final do mês, cobrada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte.

c) Comissão de depositário

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

O depositário cobrará anualmente uma comissão de depositário de 0,05%, calculada sobre o valor líquido global do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente e paga até ao final do mês de Janeiro do ano subsequente.

d) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, esta taxa ascendia a 0,00266 %. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

e) Ativos imobiliários

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

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

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

(i) as avaliações que, de acordo com a legislação anterior, deveriam ser realizadas até 25 de março de 2016, devem ser efetuadas nas datas inicialmente previstas (periodicidade mínima de 24 meses) e, posteriormente, com a periodicidade mínima de 12 meses;

(ii) as avaliações que, de acordo com a legislação anterior, deveriam ser realizadas depois de 25 de março de 2016, terão que ser efetuadas até 12 meses após a data da última avaliação.

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

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

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas e estão preferencialmente localizados em Portugal. Sem prejuízo de poder investir noutras zonas do país, o Fundo concentrará inicialmente o investimento no Distrito de Lisboa.

f) Contas de terceiros

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

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

h) Política de rendimentos

O Fundo privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis do Fundo, caracterizando-se consequentemente como um Fundo de distribuição.

A periodicidade da distribuição dos resultados é trimestral.

São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Cabe à entidade responsável pela gestão definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

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

Imóveis	31-dez-16				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Bairro Arenas - artº 9722, Torres Vedras	7 512 520	1 032 264	8 544 784	8 778 459	233 674
Prédio Bairro Arenas - artº 68, Torres Vedras	15 599	92 478	108 078	108 078	-
Prédio Bairro Arenas - artº 4075, Torres Vedras	2 080 006	-	2 080 006	4 011 737	1 931 731
Cidade de Goa, nº24 - Trás	1 008 190	-	1 008 190	564 242	(443 949)
Cidade de Goa, nº24 - Frente	1 250 473	-	1 250 473	3 409 924	2 159 451
	<u>11 866 788</u>	<u>1 124 742</u>	<u>12 991 531</u>	<u>16 872 440</u>	<u>3 880 907</u>

Em 31 de dezembro de 2016, o montante de 1.124.742 euros refere-se à mais-valia potencial registada resultante da valorização e desvalorização dos imóveis, líquida das menos-valias potenciais.

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

Os imóveis que ainda não estejam a ser valorizados à média continuam a ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores, de acordo com o artigo 107º do Regulamento 02/2015 da CMVM.

Em 31 de dezembro de 2016, o valor de balanço dos edifícios para arrendamento e/ou venda incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 2.366.740 euros.

No exercício de 2016, verificou-se a aquisição do edifício Cidades de Goa nº24 no montante total de 1.700.000 euros.

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

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação iguais com um valor base de 1.000 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

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

	Saldos em 31-12-2015	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2016
Valor base	9 546 000			9 546 000
Variações patrimoniais	(42 390)			(42 390)
Resultados transitados	409 281	459 373		868 654
Resultados distribuídos	(514 999)	514 999		-
Resultado líquido do exercício	974 372	(974 372)	1 645 365	1 645 365
	<u>10 372 265</u>	<u>-</u>	<u>1 645 365</u>	<u>12 017 630</u>
Número de unidades de participação	<u>9 546</u>			<u>9 546</u>
Valor da unidade de participação	<u>1 086,5561</u>			<u>1 258,9178</u>

O capital inicial do Fundo era de 5.500.000 euros, representado por 5.500 unidades de participação com um valor unitário de 1.000 euros.

No dia 7 de Janeiro de 2008, foi comunicado à CMVM, o aumento de capital do Fundo no montante de 1.999.987,72 euros (um milhão, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete euros e setenta e dois cêntimos), correspondente a 2.016 unidades de participação, passando o capital a ser de 7.499.987,72 euros, (sete milhões quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete euros e setenta e dois cêntimos), representado por 7.516 unidades de participação.

No dia 6 de Outubro de 2008, ocorreu um aumento de capital do Fundo 2.003.622,38 euros (dois milhões, três mil seiscentos e vinte e dois euros e trinta e oito cêntimos), correspondente a 2.030 unidades de participação, passando o capital do fundo a ser de 9.503.610,10 euros (nove milhões, quinhentos e três mil, seiscentos e dez euros e dez cêntimos) representado por 9.546 unidades de participação.

Os aumentos de capital anteriormente referidos foram efetuados nos termos e condições constantes no Regulamento de Gestão do Fundo, mediante subscrição particular completa, cujas liquidações financeiras ocorreram nos dias 8 de Fevereiro de 2008 e 21 de Outubro de 2008, respetivamente.

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A. Composição discriminada da carteira de ativos:

Imóvel	Área (m ²)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Contabilístico do Imóvel	Fracções Devolutas
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>							
Prédio Bairro Arenas - artº 9722, Torres Vedras	12 179	15-03-2016	8 728 717	15-03-2016	8 828 200	8 544 784	-
Prédio Bairro Arenas - artº 68, Torres Vedras	22 751	15-03-2016	102 400	15-03-2016	113 755	108 078	108 078
Prédio Bairro Arenas - artº 4075, Torres Vedras	25 751	15-03-2016	3 840 000	15-03-2016	4 183 473	2 080 006	-
Cidade de Goa, nº24 - Trás	8 881	18-04-2016	516 000	20-04-2016	612 483	1 008 190	1 008 190
Cidade de Goa, nº24 - Frente	3 729	18-04-2016	3 168 000	20-04-2016	3 651 848	1 250 473	1 250 473
Total (A)			16 355 117		17 389 759	12 991 531	2 366 740
<u>7 - Liquidez</u>							
<u>712 DEPÓSITOS À ORDEM</u>							
DO Banco BES				EUR		-	13 565
DO Banco CGD				EUR		-	23 773
<u>9 - Outros Valores a Regularizar</u>							
<u>912 OUTROS</u>							
Valores Activos				EUR			106 968
<u>922 OUTROS</u>							
Valores Passivos				EUR		(1 118 207)	
Total (B)							(973 901)
Valor global líquido do fundo - VGLF (A+B)						12 017 630	

C. Informação relativa às unidades de participação:

	Quantidade
Em circulação	9 546

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. Salienta-se o disposto no n.º 6 do art.º107 do Regulamento n.º 02/2015 (Regime transitório): a) Em cada semestre civil completo após a entrada em vigor do presente Regulamento pelo menos um sexto dos imóveis que ainda não são valorizados nos termos previstos nos referidos números fica abrangida pelas novas regras; b) Os imóveis que ainda não estejam a ser valorizados nos termos da alínea anterior continuam a ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores.

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

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

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

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

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

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

À data de 31 de dezembro de 2016, o valor médio de avaliação dos imóveis ascende a 16.872.440 euros, sendo superior ao valor de Balanço em 3.880.907 euros.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

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

	Saldo 31-12-2015	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2016
Depósitos à ordem	478 977			37 338
	478 977			37 338

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

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

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Zainab Habibo Figueira	75 050	-	75 050
Skinvital, Unipessoal, Lda.	8 168	117	8 285
Sonhobra - Materiais de Construção e Decoração, Lda.	7 500	-	7 500
	<u>90 718</u>	<u>117</u>	<u>90 835</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E DAS PROVISÕES ACUMULADAS

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

	Saldos em 31-12-2015	Reforços	Anulações	Saldos em 31-12-2016
Rendas vencidas	85 508	53 432	(50 890)	88 050
	<u>85 508</u>	<u>53 432</u>	<u>(50 890)</u>	<u>88 050</u>

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

12.2. Impostos sobre o património

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

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

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

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

	31-12-2016	31-12-2015
Impostos diretos:		
- Imposto sobre o rendimento	-	107 634
- Aplicações financeiras	-	1
	-	107 636
Impostos indiretos:		
- Imposto Municipal sobre Imóveis	20 112	22 140
- Imposto selo (verba 29)	5 671	2 538
- Imposto selo - Arrendamento (verba 2)	100	-
- Imposto do selo	-	1 013
	25 884	25 691
	25 884	133 327

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2016	31-12-2015
Valores cedidos em garantia		
ARTº 68, TORRES VEDRAS	247 299	247 299
Cidade de Goa, nº24 - Trás	125 809	-
	373 108	247 299

14. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

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

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Estado e outros entes públicos		
IVA	31 408	33 755
Imposto s/rendimento	88	-
Outros credores		
Ambimobiliária - Investimentos e Negócios Imo	800 000	-
Adm. Cond. Edifício Imovedras	9 207	-
BDO & Associados, SROC, Lda	2 460	2 460
Ministério da Economia Direção Geral de Enerç	1 891	-
ADENE Agência para a energia	431	-
Rui Alexandre dos Santos Paiva	343	-
SMAS de Torres Vedras	32	32
Comp. Seguros Tranquilidade SA	-	1 456
	<u>845 860</u>	<u>37 703</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

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

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Condomínio	1 175	-
Diversos	8 029	8 029
	<u>9 204</u>	<u>8 029</u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

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

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de depósito	6 014	5 190
Comissão de gestão	3 831	3 097
Imposto de selo (verba 29)	1 502	1 297
Taxa de supervisão	320	276
Outros		
IMI	21 126	22 140
	<u>32 793</u>	<u>32 000</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	91 104	88 274
Cauções	14 207	2 500
	<u>105 311</u>	<u>90 774</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	46 193	-
	<u>184.297</u>	<u>122.774</u>

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<u>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos favoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	1 081 495	223 707
	<u>1 081 495</u>	<u>223 707</u>
<u>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos desfavoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	(375 706)	-
	<u>(375 706)</u>	<u>-</u>

18. COMISSÕES

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

	31-12-2016	31-12-2015
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	43 376	36 616
Comissão de depositário	6 014	5 190
Comissão de garantia	5 742	4 508
Taxa de supervisão	3 619	3 226
Outras	1 663	544
	60.413	50.083

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	31-dez-16	31-dez-15
Fornecimentos e serviços externos		
Electricidade	18 289	5 506
Condomínio	16 257	11 062
Seguros	10 875	6 153
Avaliação dos Activos Imobiliários - Reavaliação	8 549	-
Certificação Energética	5 506	3 649
Estudos e Projectos	3 690	50
Auditoria	2 460	2 460
Registos e Notariado	834	15
Taxas e Licenças	580	248
Custas Processuais	-	444
Água	-	32
	67 040	29 619

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

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

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do IMOVEDRAS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 13 135 836 euros e um total de capital do fundo de 12 017 630 euros, incluindo um resultado líquido de 1 645 365 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 IMOVEDRAS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme divulgado na nota 6 do Anexo às demonstrações financeiras, de acordo com a política de mensuração dos imóveis adotada pela Sociedade Gestora, no estrito cumprimento da lei, nomeadamente o definido no nº 7 do artigo 144º do Regime Geral e no nº 6 do artigo 107º no Regulamento da CMVM nº 2/2015, os imóveis encontram-se, progressivamente, a ser apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por peritos independentes. À data de 31 de dezembro de 2016, o valor médio de avaliação dos imóveis ascende a 16 872 440 euros, sendo ainda superior ao valor de Balanço em 3 880 907 euros. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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	
Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 99% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, foram obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.	Efetuámos diversos procedimentos substantivos de auditoria, nomeadamente: (i) a verificação detalhada dos relatórios de avaliação (nomeadamente áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e a confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (ii) a confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; e (iii) a verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.
2. Reconhecimento do réditto	
A confirmação do adequado reconhecimento do réditto 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.	Em relação ao réditto associado a rendas: (i) procedemos à análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos; e (ii) efetuámos um teste global às rendas registadas. Na análise do reconhecimento do réditto associado a eventuais vendas confirmámos, por amostragem, que os ativos imobiliários ainda se encontram registados em nome do Fundo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
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.	Analisámos os procedimentos e ferramentas de controlo do cumprimento das regras e limites legais e das políticas de investimento do Fundo. Recalculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento reportadas nesses mapas.

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 12 de abril de 2017.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

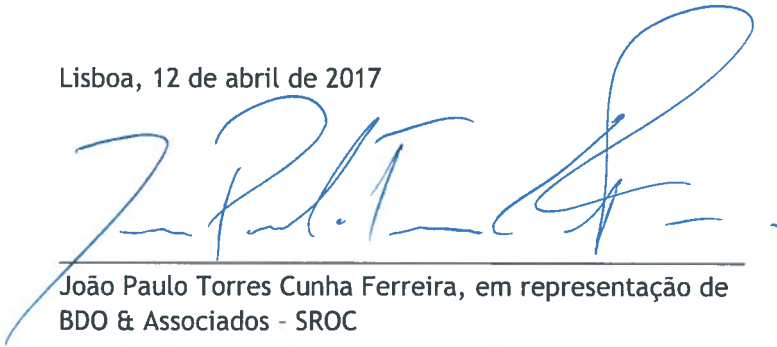
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de abril de 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Paulo Torres Cunha Ferreira'. The signature is written in a cursive style with a large loop at the end.

João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)