

Relatório de Gestão 2016



IMORESERVE – FEII

Resumo Executivo

Neste ano de 2016, a intervenção do fundo teve por objectivo principal a condução do processo de comercialização do Projecto da Quinta do Lameiro.



Conteúdo

Resumo Executivo	1
Conteúdo	2
Ambiente de Negócio.....	3
Actividade do Fundo	4
Investimentos do Exercício.....	4
Alienações do Exercício	4
Comentário aos Resultados	4
Proposta de Distribuição de Resultados.....	5
Perspectivas para 2017	5
Agradecimentos	5



Ambiente de Negócio

O crescimento da economia portuguesa em 2016 permaneceu deprimido, com as previsões à data da escrita a fixarem o crescimento real do PIB em 1,2%, 40 pontos base abaixo do anterior. Manteve-se uma situação de investimento privado limitado pelo efeito conjugado de elevado endividamento empresarial e fragilidade do sistema bancário, a par de consumo privado restringido por níveis de desemprego ainda altos (11%, 150 pontos base abaixo de 2015). No que às finanças públicas respeita, a consolidação orçamental decorrente da obtenção de saldos primários positivos não foi suficiente para inverter o crescimento do ratio entre dívida pública e PIB, que voltou a subir e se fixou, de novo, acima de 130%, alto quer em termos absolutos (mais do dobro do limite previsto no Tratado de Maastricht) quer em termos relativos (o terceiro mais alto da União Europeia e o quinto mais alto do mundo). Adicionalmente, foi também insuficiente para permitir configurar investimento público susceptível de impulsionar significativamente o crescimento económico. Em contraste com os restantes indicadores, a balança de transacções correntes manteve-se supervitória, já pelo quarto ano consecutivo. O exercício de 2016 decorreu assim num ambiente de crescimento anémico e em queda, com marcadas restrições de financiamento.



Actividade do Fundo

Durante o ano de 2016, na Quinta do Lameiro em Carcavelos, com a prorrogação do prazo da licença de construção “a pagamento”, desde Janeiro, dada a dificuldade de encontrar financiamento para a promoção e/ou parceiros referenciados na construção e no investimento imobiliário, a aposta foi essencialmente na sua comercialização, primeiramente em regime de exclusividade com a Aguirre&Newman, mediadora imobiliária de referência internacional. Esta situação manteve-se até ao mês de Outubro, tendo sido alterada para não exclusividade.

Durante o período de exclusividade, onde o fundo acompanhou e apoiou, toda a atividade de mediação imobiliária, apesar do profissionalismo do empenho demonstrado, só foram consideradas duas propostas de compra como aceitáveis, no preço e nas condições de pagamento.

No entanto com a realização da fase Due Diligence técnica, foi confrontado com nova exigência, de um vínculo camarário em tempo útil, que assegurasse a aceitação das alterações pretendidas ao projecto, essencialmente ao nível distribuição das tipologias, maior incidência de tipologias baixas (T1 e T2), o fundo foi obrigado a desconsiderar face à impossibilidade de cumprimento.

Perante esta situação de falta de perspectiva da venda no medio prazo, associado às dificuldades de tesouraria que inviabilizam o fundo de levantar a licença de construção, dentro do prazo legalmente definido (Fev. 2017), o fundo iniciou uma operação de sensibilização ao bom senso e ao interesse das partes, junto do vereador do urbanismo do município de cascais, para a importância deste projeto estratégico na região, solicitando nova prorrogação da licença de construção, apesar de reconhecer que este pedido não encontra enquadramento legal.

Por fim no mês de Março realizou-se a escritura de comercialização do prédio da Rua D. Fuas Roupinho em Lisboa, no valor de €360.000, apesar do interesse desta operação para as contas do fundo, a mesma não libertou liquidez, uma vez que foi inteiramente destinado ao pagamento das dívidas existentes com o Banco Invest e a CGD.

Investimentos do Exercício

NA

Alienações do Exercício

Escritura de venda do prédio da R. Fuas Roupinho, no valor de €360.000, realizada em Março de 2016.

Comentário aos Resultados

O resultado líquido do exercício traduz-se num prejuízo de €1.201.877 (-€102.539 em 2015).

O Valor global líquido do fundo fixou-se em €3.733.618 (€4.935.495 em 2015).

O valor da unidade de participação fixou-se em €276,8309 (€365,94446 em 2015).

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo fixou-se em 5,87%.

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o prejuízo do exercício seja levado a Resultados Transitados.

Perspectivas para 2017

Na ausência de capitalização adequada, a Sociedade Gestora ver-se-á limitada à comercialização do projecto da Quinta do Lameiro com licença a pagamento.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora deseja apresentar os seus agradecimentos:

- À Comissão de Mercado de Valores Imobiliários, pela colaboração prestada;
- Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimentos a gestão do Fundo muito beneficiou;
- Ao Auditor do Fundo, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Aos Advogados do Fundo, pelo zelo e empenho colocados na defesa dos interesses do Fundo;

Lisboa, 10 de Fevereiro de 2017

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2016			2015		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2016	2015
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
Construções	1 e 3	1 226 233	2 965 267	-	4 191 500	5 671 936	CAPITAL DO FUNDO			
Total de activos imobiliários		<u>1 226 233</u>	<u>2 965 267</u>	<u>-</u>	<u>4 191 500</u>	<u>5 671 936</u>	Unidades de participação	2	1 348 700	1 348 700
							Resultados transitados	2	3 586 795	3 689 334
							Resultado líquido do exercício	2	(1 201 877)	(102 539)
							Total do Capital do Fundo		<u>3 733 618</u>	<u>4 935 495</u>
DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS			
Caixa		1			1	4	Comissões e outros encargos a pagar	13	64 328	50 805
Depósitos à ordem	7	15			15	20 250	Outras contas de credores	13	120 451	94 078
Total das disponibilidades		<u>16</u>			<u>16</u>	<u>20 253</u>	Empréstimos não titulados	13	193 406	425 000
							Adiantamentos por venda de imóveis	13	-	108 000
							Total de valores a pagar		<u>378 185</u>	<u>677 883</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos		-			-	-	Acréscimos de custos	15	79 713	78 867
Despesas com custo diferido		-			-	56	Receitas com proveito diferido		-	-
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>-</u>			<u>-</u>	<u>56</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>79 713</u>	<u>78 867</u>
Total do Activo		<u>1 226 250</u>	<u>2 965 267</u>	<u>-</u>	<u>4 191 516</u>	<u>5 692 245</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>4 191 516</u>	<u>5 692 245</u>
Total do número de unidades de participação	2				13 487	13 487	Valor unitário da unidade de participação	2	276.8309	365.9446

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2016	2015		Notas	2016	2015
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
De operações correntes	15	14 053	30 565	Em activos imobiliários	18	12 664	-
Comissões:				Rendimentos de activos imobiliários		-	-
Outras, de operações correntes	16	29 650	33 060	Total de proveitos e ganhos correntes		12 664	-
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários							
Em activos imobiliários	18	1 133 100	217 664				
Impostos e taxas:							
Imposto sobre rendimento	12	18 960	-				
Impostos indirectos	12	7 764	8 318				
Fornecimentos e serviços externos	17	12 551	16 204				
Total de custos e perdas correntes	(A)	1 216 078	305 811				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores		-	-	Ganhos de exercícios anteriores		1 537	203 272
Total de custos e perdas eventuais	(B)	-	-	Total de proveitos e ganhos eventuais		1 537	203 272
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	-	-	PERDA DO EXERCÍCIO	2	1 201 877	102 539
		<u>1 216 078</u>	<u>305 811</u>			<u>1 216 078</u>	<u>305 811</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		1 537	203 272
Resultados de activos imobiliários		(1 132 987)	(233 868)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(1 182 918)	(102 539)
Resultados correntes		(1 203 414)	(305 811)	Resultados líquidos do período		(1 201 877)	(102 539)

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários		
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	252 000	108 000
Outros recebimentos de activos imobiliários	863	
	<u>252 863</u>	<u>108 000</u>
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários		
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	(2 070)	(9 911)
	<u>(2 070)</u>	<u>(9 911)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u><u>250 793</u></u>	<u><u>98 089</u></u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Empréstimos obtidos	18 406	-
Pagamentos:		
Comissão de gestão		
Comissão de depositário	(9 600)	(9 600)
Juros de empréstimos bancários	(16 256)	(31 983)
Impostos e taxas	(5 055)	(7 099)
Reembolso de empréstimos	(250 000)	(20 000)
Outros pagamentos correntes	(8 524)	(9 483)
	<u>(289 436)</u>	<u>(78 166)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u><u>(271 030)</u></u>	<u><u>(78 166)</u></u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(20 237)	19 923
Disponibilidades no início do exercício	<u>20 253</u>	<u>330</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u><u>16</u></u>	<u><u>20 253</u></u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

INTRODUÇÃO

A constituição do Imoreserve - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 14 de Outubro de 2009, tendo iniciado a sua actividade em 21 de Dezembro de 2009, por um período inicial de 10 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundbox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora). As funções de banco depositário são exercidas pelo Banco Invest, S.A..

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as Notas 1 a 13 previstas que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e as notas posteriores à nota 13 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e 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.

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 do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão, é anual e divide-se em duas componentes:

- 1) Uma comissão fixa, no valor de 0,15% (zero virgula quinze por cento), calculada diariamente, cobrada mensalmente e postecipadamente até ao décimo dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito sobre o valor do activo total do Fundo, com um mínimo de €1.000 mensais, destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- 2) Uma comissão variável de 1,5% (um virgula cinco por cento), calculada sobre os proveitos anuais do Fundo Imoreserve, a pagar no mês posterior ao fecho de contas do exercício a

(Montantes expressos em Euros)

que disser respeito, com uma provisão mensal do mesmo cálculo para efeitos de valorização da unidade de participação.

c) Comissão de depositário

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

O Depositário cobra ao FUNDO pelos seus serviços numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, uma comissão de 0,125% calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo e apurada com referência ao último dia de cada mês (a taxa indicada corresponde a uma taxa nominal anual ou anuidade), com o mínimo de € 800.00 mês. A cobrança desta comissão efectua-se até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito, registada na rubrica "Comissões".

d) Taxa 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 sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada mês. Durante o ano de 2016, a taxa de supervisão em vigor ascendeu a 0,0266%. Sempre que o montante calculado seja inferior a € 200 ou superior a € 20.000, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

e) Activos imobiliários

Os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, que se aproxima do valor de avaliação determinado por dois avaliadores independentes designados nos termos da lei, estando os imóveis registados à média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efectuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários e Perdas em operações financeiras e activos imobiliários, respectivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Activo, na rubrica de ajustamentos em ativos imobiliários.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

f) Regime Fiscal

(Montantes expressos em Euros)

O regime fiscal alterou a 1 de Julho de 2015. À semelhança do ano de 2014, até 30 de Junho de 2015, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício. No dia 30 de Outubro de 2012, entrou em vigor a Lei n.º 55-A/2012, publicada em suplemento ao Diário da República do dia 29 de Outubro, que veio introduzir diversas alterações em matéria tributária, nomeadamente, o aumento para 26.5% da generalidade das taxas de retenção na fonte em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) incidentes sobre rendimentos de capitais (tais como juros das obrigações e dos depósitos bancários e dos dividendos);
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de “Impostos sobre o rendimento” da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto em “Juros e proveitos equiparados”.

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto selo. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de Julho de 2015.

O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respetivo Código (atualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;

- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando no entanto isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissões de gestão;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

- Os investidores residentes que sejam pessoas singulares serão tributados em sede de IRS à taxa de 28%, através do mecanismo da retenção na fonte (salvo se optarem pelo englobamento);
- Os rendimentos pagos a investidores residentes que sejam pessoas coletivas estarão sujeitos a uma retenção na fonte de IRC provisória (por conta do imposto devido no final) à taxa de 25% (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte);
- Os sujeitos passivos não residentes que obtenham rendimentos: (i) distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%; (ii) de fundos e sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;
- Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes e por beneficiários que não apresentem prova de que são não residentes, ficarão sujeitos às taxas de retenção na fonte definitiva de 25%, 28% ou 35% (consoante os casos);
- Os sujeitos passivos não residentes que não tenham efetuado prova atempada do seu estatuto poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, durante um prazo de dois anos;
- Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos decorrentes da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e da titularidade de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-

valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

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) Impostos diferidos

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que foram registadas por via da reavaliação dos imóveis em carteira.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
 (Montantes expressos em Euros)

Em 31 de Dezembro de 2016, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2016				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Construções					
Quinta do Lameiro de Cima (Cascais)	1 226 233	2 965 267	4 191 500	4 191 500	-
	<u>1 226 233</u>	<u>2 965 267</u>	<u>4 191 500</u>	<u>4 191 500</u>	<u>-</u>

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores (Nota 3).

2. CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo está formalizado através de unidades de participação com um valor inicial de subscrição de € 100 cada.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2016, o movimento no capital do Fundo foi o seguinte:

	2016				
	Saldo em 31-12-2015	Subscrições / Resgates	Aplicação do resultado de 2015	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2016
Unidades de participação	1 348 700	-	-	-	1 348 700
Resultados transitados	3 689 334	-	(102 539)	-	3 586 795
Resultado líquido do exercício	(102 539)	-	102 539	(1 201 877)	(1 201 877)
	<u>4 935 495</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1 201 877)</u>	<u>3 733 618</u>
Número de unidades de participação	<u>13 487</u>				<u>13 487</u>
Valor da unidade de participação	<u>365.9446</u>				<u>276.8309</u>

O saldo de Resultados transitados a 31 de Dezembro de 2016 inclui os resultados acumulados dos exercícios anteriores a 2015 e o resultado líquido do exercício de 2015, que foi negativo em €102.539.

O resultado líquido do exercício de 2016 foi negativo em €1.201.877.

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

										2016	
Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação I	Valor de avaliação I	Data da avaliação II	Valor de avaliação II	Valor do Imóvel	País	Localização	
1. Imóveis situados em Estados da União Europeia											
1.4 Construções											
1.4.2 Não arrendadas											
Quinta do Lameiro de Cima	20 335	15-04-2010	1 165 480	05-09-2016	4 133 000	05-09-2016	4 250 000	4 191 500	PT	Cascais	
Total			<u>1 165 480</u>		<u>4 133 000</u>		<u>4 250 000</u>	<u>4 191 500</u>			
2016											
7. Liquidez	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global			
7.1.1 Numerário											
Caixa		EUR						1			
7.1.2 Depósitos à ordem											
DO CGD		EUR						15			
							-	<u>16</u>			
2016											
8. Empréstimos	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global			
8.1 Empréstimos óbtidos											
Empréstimo Bancario Banco BIC 5.005% 02/1		EUR					(684)	(175 000)			
Descoberto Bancario Banco BIC 20% 01/03/2		EUR					-	(9 171)			
Descoberto Bancario Banco Invest 15% 01/01		EUR					-	(9 235)			
							<u>(684)</u>	<u>(193 406)</u>			
2016											
9. Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global			
9.2.2. Outros passivos											
Outros		EUR						(264 492)			
								<u>(264 492)</u>			
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO								<u>3 733 618</u>			

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
 (Montantes expressos em Euros)

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na Nota introdutória.

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2016			Saldo em 31-12-2016
	Saldo em 31-12-2015	Aumentos	Reduções	
Numerário	4	99	102	1
Depósitos à ordem	20 250	281 724	301 959	15
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	<u>20 253</u>	<u>281 824</u>	<u>302 061</u>	<u>16</u>

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2016 e 2015, o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

Rubrica do Balanço	Valores	2016	
		Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	(175 000)	Garantia Hipotecária sobre o imóvel Quinta do Lameiro	4 191 500
Total	<u>(175 000)</u>		<u>4 191 500</u>

Rubrica do Balanço	Valores	2015	
		Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	175 000	Garantia Hipotecária sobre o imóvel Quinta do Lameiro	5 324 600
Empréstimos não titulados (ii)	250 000	Garantia Hipotecária sobre o imóvel Rua Fuas Roupinho	347 336
Total	<u>425 000</u>		<u>5 671 936</u>

- (i) Empréstimo obtido junto do Banco BIC com valor em dívida à data de 31 de dezembro de 2016 de 175.000€;
- (ii) Composto por dois empréstimos contraídos junto do Banco Invest e Caixa Geral de Depósitos, com valores em dívida à data de 31 de dezembro de 2015 de 180.000€ e 70.000€, respetivamente, que foram liquidados em Março de 2016 aquando da alienação do imóvel sito na Rua Fuas Roupinho.

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
 (Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2016 e 2015 apresentam a seguinte composição:

	2016		2015	
	Base incidência	Montante Suportado	Base incidência	Montante Suportado
Imposto sobre o Rendimento:				
Mais Valias	151 678	18 960	-	-
	<u>151 678</u>	<u>18 960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impostos Indiretos:				
Imposto Selo		3 934		3 625
Outros Impostos:				
Imposto Municipal sobre imóveis		3 830		4 694
		<u>3 830</u>		<u>4 694</u>
Total de Impostos suportados		<u>26 724</u>		<u>8 318</u>

13. DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015 a discriminação de responsabilidades com terceiros era a seguinte:

	2016	2015
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	55 222	43 222
Banco Depositário	4 800	4 800
Entidades Avaliadoras de Imóveis	3 506	2 583
Autoridades de Supervisão	800	200
	<u>64 328</u>	<u>50 805</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	18 970	-
Imposto Municipal Sobre Imóveis		
Do período	-	4 694
De períodos anteriores	-	(4 694)
Outros Impostos	-	-
Outros credores	101 482	94 078
	<u>120 451</u>	<u>94 078</u>
Empréstimos Não Titulados		
Banco Invest	9 235	180 000
CGD	-	70 000
Banco BIC	184 171	175 000
	<u>193 406</u>	<u>425 000</u>
Adiantamentos P/ Venda Imóveis		
Fuas Roupinho	-	108 000
	<u>-</u>	<u>108 000</u>
Total	<u>378 185</u>	<u>677 883</u>

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
 (Montantes expressos em Euros)

O saldo da conta “impostos sobre rendimento” no montante de 18.970 euros deve-se a mais valia fiscal associada à alienação do imóvel sito n Rua Fuas Roupinho ocorrida em 2016.

Na rubrica “Outros credores”, destaca-se o saldo de 85.500 euros de “indenizações a pagar” que se refere a compensações atribuídas a 3 inquilinos cujos contratos de arrendamento foram revogados em 2011.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acréscimos de Custos		
Juros e Custos Equip.a Liquidar	684	2 223
Indeminizações Eventuais a pagar	60 000	60 000
Passivos por Impostos Diferidos	4 325	6 073
Outros Custos a Pagar	14 705	10 571
Total	<u><u>79 713</u></u>	<u><u>78 867</u></u>

15. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

O saldo da rubrica “Juros de operações correntes” refere-se na íntegra aos custos do financiamento obtido junto do Banco BIC Português, S.A. (ver Nota 13).

16. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	12 000	15 047
Comissão de Depósito	9 600	9 600
Taxa de Supervisão	2 400	2 400
Outras Comissões	5 650	6 013
Total	<u><u>29 650</u></u>	<u><u>33 060</u></u>

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
 (Montantes expressos em Euros)

17. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Seguros	-	312
Conservação	3 023	4 479
Reparações	-	-
Auditoria	3 383	3 383
Avaliação dos Activos Imobiliários	923	3 629
Honorários	4 517	4 238
Contencioso e Notariado	-	90
Outros	706	74
Total	<u>12 551</u>	<u>16 204</u>

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Esta rubrica inclui as mais e menos valias da reavaliação do património do fundo. Em 2016 registou-se uma menos-valia potencial líquida no valor de 1.120.436 euros.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	12 664	-
Perdas Oper. Finan. Activos Imobil.		
Em activos imobiliários	<u>(1 133 100)</u>	<u>(217 664)</u>
	<u>(1 120 436)</u>	<u>(217 664)</u>

19. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2016 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Imoreserve – Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário, é como segue:

Remunerações	31-dez-16
Remunerações Fixas	11 135
Remunerações Variáveis	0
Total	11 135

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (2%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2016 (555.736 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2016 foi de 24 pessoas.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do fundo.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a assinalar.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Imoreserve - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo Imoreserve)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 4.191.516 euros e um total de capital próprio de 3.733.618 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.201.877 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos de monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo Imoreserve** em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística e normas específicas aplicáveis aos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados.

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 da Entidade 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.



1

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.

Riscos de distorção material mais significativos identificadas e resposta do auditor:

- Ativos Imobiliários – risco de sobreavaliação dos imóveis detidos pelo fundo. Neste âmbito, foram verificadas as avaliações realizadas pelos peritos independentes, tendo em conta a legislação em vigor e o regulamento do Fundo.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo Imoreserve de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística e normas específicas aplicáveis aos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados.
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis.
- 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- 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.

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.



2

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:

- 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;
- 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;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 Imobiliar para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- 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;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;



- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, 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;

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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, deve o Revisor Oficial de Contas pronunciar-se sobre o seguinte:

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos distorções que afetem de forma material as demonstrações financeiras.



4

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão e contas anuais

Somos de parecer que o relatório de gestão e contas anuais foram preparados de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o Fundo, não identificámos incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores da Entidade pela primeira vez pela sociedade gestora para um primeiro mandato iniciado em 2012.
- 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.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à Entidade durante a realização da auditoria.



Lisboa, 14 de fevereiro de 2017



J. CAMILO & ASSOCIADOS

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 147

Registada na C.M.V.M. com o número 20161458

representada pelo sócio

Joaquim Pereira da Silva Camilo

ROC nº 829