



IMORESERVE

RELATÓRIO DE GESTÃO 2014

Neste ano de 2014, a intervenção do fundo teve por objectivo principal a condução do processo de aprovação do Projecto da Quinta do Ulmeiro.

IMORESERVE

RELATÓRIO DE GESTÃO 2014

AMBIENTE DE NEGÓCIO

A procura de casas na região de Lisboa continuou a crescer em 2014, e a um ritmo superior ao incremento de 47% registado em 2012 (fonte: SIR), em boa medida sob o impulso de investimento estrangeiro, incentivado pelos regimes de Autorização de Residência para Investimento (“ARI”) e dos Residentes Não Habituais (“RNH”). A APEMIP estima que este investimento tenha atingido €1,5 a €2 mil milhões em 2014, e que tenha sido responsável por cerca de 15% das transacções. Este incremento da procura conviveu com uma oferta rígida, fruto dos poucos projectos lançados desde 2010. Assim, a Cushman & Wakefield (“CW”) estimava a taxa de desocupação residencial em Lisboa em cerca de 5% no final de 2014, correspondendo a menos de 20,000 fogos. A Confidencial Imobiliário (“CI”) situava, à mesma data, os “yields” dos arrendamentos entre 5% e 8%, e reporta uma subida de preços em 2014 entre 9%, nos segmentos inferiores, e 24% na gama alta, fosso a que não será alheio o efeito combinado ARI-RNH.

No segmento de escritórios o “take up” aumentou significativamente, com o volume atingido em 2013 a ser superado nos três primeiros trimestres. As rendas “prime” subiram ligeiramente, pela primeira vez desde 2011, fixando-se, segundo a CW, em €19,00 por metro quadrado / mês. O “prime yield” verificou evolução oposta, situando-se, ainda segundo a CW, em 7% no final de 2014. A taxa de desocupação situava-se em cerca de 12%, também segundo a CW.

PREDIO DA
FUAS
ROUPINHO
DESOCUPADO
E QUINTA DO
LAMEIRO COM
LICENÇA A
PAGAMENTO

ACTIVIDADE DO FUNDO

Durante o ano de 2014, o Fundo prosseguiu com as diligências, com a entrega dos projectos das especialidades em falta, com vista à obtenção da licença de construção para a Quinta do Lameiro em Carcavelos, situação que se veio a verificar somente no princípio do corrente ano. Em simultâneo foram desenvolvidos dois cenários de actuação, apostando na estruturação da operação imobiliária, incluindo parceiros referenciados na construção e no investimento imobiliário, por forma a reduzir o nível de financiamento bancário e outra na comercialização do imóvel no estado em que se encontra “com a licença a pagamento”, acordando com vários mediadores imobiliários, nacionais e internacionais, as condições da comercialização.

O projecto da Rua D. Fuas Roupinho em Lisboa, que entretanto ficou devoluto de pessoas e bens, trabalho realizado pela Fundbox com os arrendatários durante este último ano, na negociação das rescisões dos contratos de arrendamento existentes, sem que daí tenha resultado qualquer custo para o Fundo. O prédio será vendido no estado em que se encontra livre de ónus e encargos.

Comentário aos Resultados

Os rendimentos da carteira do Fundo continuaram a resumir-se ao “yield” dos arrendamentos, que atingiram €1.189 (€4.789 em 2013). Considerando os custos de estrutura e as variações de valor dos activos, o exercício se encerrou-se com um lucro de €99.610,72 (-€74.928,78 em 2013), com a correspondente fixação do valor da unidade de participação em €373,5474 a 31 de Dezembro (€366,1617 em 2013) e da rentabilidade anualizada do Fundo em 2.02% (-1,49% em 2013).

Proposta de Distribuição de Resultados

Não sendo os resultados distribuíveis, propõem-se que sejam levados a Resultados Transitados.

Agradecimentos

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

- 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;

Perspectivas para 2015

Atentas as necessidades de capital inerentes ao desenvolvimento do projecto da Quinta do Lameiro, a Sociedade Gestora propôs um aumento de capital, que não mereceu a aprovação dos Senhores Participantes conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 22 de Dezembro. Na ausência de capitalização adequada, a Sociedade Gestora ver-se-á limitada à comercialização do projecto com licença a pagamento. Quanto ao edifício da R. Fuas Roupinho, a sua comercialização será direccionada para investidores locais e pequenos construtores, que procurem imóveis para reabilitar em zonas históricas e de proximidade ao centro da cidade de Lisboa.

Lisboa, 3 de Março de 2015

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade, Administrador Delegado

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2014			2013		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2014	2013
		Activo bruto	Mais valias	Menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	-	-	-	-	5,315,802	Unidades de participação	2	1,348,700	1,348,700
Construções	1 e 3	1,401,083	4,488,517	-	5,889,600	380,000	Resultados transitados	2	3,589,723	3,664,651
Total de activos imobiliários		<u>1,401,083</u>	<u>4,488,517</u>	<u>-</u>	<u>5,889,600</u>	<u>5,695,802</u>	Resultado líquido do exercício	2	99,611	(74,928)
							Total do Capital do Fundo		<u>5,038,034</u>	<u>4,938,423</u>
DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS			
Depósitos à ordem	3 e 7	330	-	-	330	2,754	Comissões e outros encargos a pagar	13 e 16	33,175	27,750
Total das disponibilidades		<u>330</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>330</u>	<u>2,754</u>	Outras contas de credores	13 e 16	311,530	339,787
							Empréstimos não titulados	3,13 e 16	445,000	329,670
CONTAS DE TERCEIROS							Total de valores a pagar		<u>789,705</u>	<u>697,207</u>
Outras contas de devedores		-	-	-	-	353				
Total dos valores a receber		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>353</u>				
							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Acréscimos de custos	15	62,503	63,230
Despesas com custo diferido		312	-	-	312	351	Receitas com proveito diferido	15	-	399
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>312</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>312</u>	<u>351</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>62,503</u>	<u>63,629</u>
Total do Activo		<u><u>1,401,726</u></u>	<u><u>4,488,517</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>5,890,242</u></u>	<u><u>5,699,260</u></u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u><u>5,890,242</u></u>	<u><u>5,699,260</u></u>
Total do número de unidades de participação	2				13,487	13,487	Valor unitário da unidade de participação	2	373.5474	366.1617

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2014	2013		Notas	2014	2013
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes		29,440	21,903	Outras, de operações correntes		0	-
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Outras, de operações correntes	19	36,591	74,238	Em activos imobiliários	19	193,798	67,516
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Em activos imobiliários		-	27,138	Rendimentos de activos imobiliários		1,189	4,788
Impostos e taxas:				Total de proveitos e ganhos correntes		194,987	72,304
Imposto sobre rendimento	12	-	160				
Impostos indirectos	12	10,676	11,565				
Fornecimentos e serviços externos	18	18,427	12,229				
Total de custos e perdas correntes		95,135	147,231				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Perdas de exercícios anteriores		242	-				
Total de custos e perdas eventuais		242	-				
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	99,611	-	PERDA DO EXERCÍCIO	2	-	74,928
		<u>194,987</u>	<u>147,231</u>			<u>194,987</u>	<u>147,231</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		(242)	-
Resultados de activos imobiliários		176,559	32,937	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		99,611	(74,768)
Resultados correntes		99,852	(74,768)	Resultados líquidos do período		99,611	(74,928)

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários	1,004	5,112
	<u>1,004</u>	<u>5,112</u>
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(1,254)	(4,450)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(41,364)	(9,000)
	<u>(42,618)</u>	<u>(13,450)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>(41,614)</u>	<u>(8,338)</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Empréstimos obtidos	115,330	129,670
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(14,945)	(50,175)
Comissão de depositário	(9,600)	(9,600)
Juros de empréstimos bancários	(30,993)	(23,788)
Impostos e taxas	(11,564)	(21,395)
Outros pagamentos correntes	(9,036)	(13,651)
	<u>(76,139)</u>	<u>(118,609)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>39,191</u>	<u>11,061</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>(2,423)</u>	<u>2,723</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>2,754</u>	<u>31</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>331</u>	<u>2,754</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

INTRODUÇÃO

A constituição do Imoreserve - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo) 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. É um fundo especial de investimento fechado, constituído por tempo indeterminado.

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 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. Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta taxa ascendia 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 adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efectuados relativos a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão reflectir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições de mercado.

De acordo com o Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes sujeitos a registo individual junto da CMVM.

Os imóveis são avaliados com uma periodicidade bianual e sempre que ocorra uma alteração, significativa no seu valor. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 7/2007 da CMVM, sendo reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, devendo cada imóvel ser valorizado no intervalo compreendido entre o valor de aquisição e a média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de 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 activos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do activo.

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
 (Montantes expressos em Euros)

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Os adiantamentos por compra de imóveis são registados pelo montante adiantado a terceiros e apresentados no activo na rubrica “Activos imobiliários”.

f) Unidades de participação

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

g) 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

Em 31 de Dezembro de 2014, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2014				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Construções					
Rua D. Fuas Roupinho nº40 e 40-A. (Lisboa)	174.850	209.591	384.441	384.441	-
Quinta do Lameiro de Cima (Cascais)	1.226.233	4.278.926	5.505.159	5.505.159	-
	<u>1.401.083</u>	<u>4.488.517</u>	<u>5.889.600</u>	<u>5.889.600</u>	<u>-</u>

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

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
 (Montantes expressos em Euros)

2. CAPITAL DO FUNDO

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

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014, o movimento no capital do Fundo foi o seguinte:

	2014				Saldo em 31-12-2014
	Saldo em 31-12-2013	Subscrições / Resgates	Aplicação do resultado de 2013	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	1.348.700	-	-	-	1.348.700
Resultados transitados	3.664.651	-	(74.928)	-	3.589.723
Resultado líquido do exercício	(74.928)	-	74.928	99.611	99.611
	<u>4.938.423</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99.611</u>	<u>5.038.034</u>
Número de unidades de participação	<u>13.487</u>				<u>13.487</u>
Valor da unidade de participação	<u>366,1617</u>				<u>373,5474</u>

O saldo de Resultados transitados a 31 de Dezembro de 2014 inclui os resultados acumulados dos exercícios anteriores a 2013 e o resultado líquido do exercício de 2013, que foi negativo em €74.928. O resultado líquido do exercício de 2014 foi positivo em €99.611.

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	2014									
	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 Construições										
1.4.2 Não arrendadas										
Rua D. Fuas Roupinho n°40 e 40-A.	590	28-10-2011	173.866	31-12-2014	365.882	31-12-2014	403.000	384.441	PT	Lisboa
Quinta do Lameiro de Cima	20.335	15-04-2010	1.165.480	31-12-2014	5.080.318	31-12-2014	5.930.000	5.505.159	PT	Cascais
Total			<u>1.339.346</u>		<u>5.446.200</u>		<u>6.333.000</u>	<u>5.889.600</u>		

7. Liquidez	2014									
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
7.1.2 Depósitos à ordem										
DO Invest 0.000%		EUR					-	103		
DO CGD 0.000%		EUR					-	211		
DO BIC 0.000%		EUR					-	17		
							<u>-</u>	<u>330</u>		

8. Empréstimos	2014									
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
8.1 Empréstimos óbtidos										
CGD 7.5810% 16/07/2013 a 16/01/2015		EUR					(236)	(70.000)		
Banco Invest 8.333% 01/08/2012 a 01/03/2015		EUR					(1.435)	(200.000)		
Banco BIC 5.205% 12/11/2013 a 01/05/2015		EUR					(736)	(175.000)		
							<u>(2.407)</u>	<u>(445.000)</u>		

9. Outros valores a regularizar	2014									
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
9.1.2. Outros ativos										
Outros		EUR						312		
9.2.2. Outros passivos										
Outros		EUR						(407.208)		
								<u>(406.896)</u>		
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO								<u>5.038.034</u>		

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2014			Saldo em 31- 12-2014
	Saldo em 31- 12-2013	Aumentos	Reduções	
Depósitos à ordem	2.754			330
Total	2.754	-	-	330

12. IMPOSTOS

Nos termos do disposto no Artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente à taxa de 25% (20% até 31 de Dezembro de 2012), a qual incide sobre as rendas auferidas deduzidas dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como do Imposto Municipal sobre Imóveis, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar e considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta deste imposto.

Valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

Património

Os bens adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóvel e do Imposto Municipal sobre os Imóveis às taxas legais em vigor. A propriedade, o usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos, com afectação habitacional, que tenham um valor patrimonial tributário (“VPT”) igual ou superior a € 1.000.000, encontram-se sujeitos a Imposto do Selo à taxa de 1% sobre o VPT utilizado para efeitos do Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”), devendo o imposto ser pago nos prazos, termos e condições definidos no Código do IMI. Com a publicação da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de Dezembro (Lei do Orçamento do Estado para

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

2014), no exercício de 2014, passarão a ser sujeitos a Imposto do Selo, à taxa de 1%, para além dos prédios com afectação habitacional, os terrenos para construção, de VPT igual ou superior a € 1.000.000, cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 25% (21,5% até 31 de Dezembro de 2012), nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

Os rendimentos obtidos em território português, não qualificáveis como mais-valias, nem sujeitos a retenção na fonte para efeitos de IRS, são tributados autonomamente à taxa de 25%.

No que respeita aos restantes rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes. Com a entrada em vigor da Lei n.º 66-B/2012, que publicou o Orçamento de Estado para 2013, a taxa de retenção na fonte incidente sobre rendimentos de capitais (tais como juros de depósitos bancários) passou a ser de 28%.

Os impostos suportados pelo Fundo em 2014 e 2013 apresentam a seguinte composição:

	2014	2013
Imposto sobre o Rendimento:		
IRC Rendas	-	160
Impostos Indiretos:		
Imposto de Selo	2.828	1.355
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre Imóveis	7.848	10.210
Total de Impostos suportados	10.676	11.724

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

13. DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 a discriminação de responsabilidades com terceiros era a seguinte:

Tipo de Responsabilidades	2014	2013
Impostos Sobre Rendimento	200.171	205.309
Indemnizações a Pagar	85.500	124.500
Comissões a Pagar	33.175	27.750
Empréstimos Bancários não Titulados	445.000	329.670
Outras Contas Correntes	25.859	9.978
	<u>789.705</u>	<u>697.207</u>

As “indemnizações a pagar” referem-se a compensações atribuídas a 3 inquilinos cujos contratos de arrendamento foram revogados em 2011. Os pagamentos respectivos são efectuados parcelarmente. A rubrica “Imposto sobre o rendimento” é referente à estimativa de imposto a pagar subjacentes a operações imobiliárias efectuadas.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2014	2013
Acrécimos de Custos		
Juros e Custos Equip.a Liquidar	2.503	2.230
Indeminizações Eventuais a pagar	60.000	60.000
Outros custos a pagar	-	1.000
Rendas com proveito diferido		
Rendas	-	399
Total	<u>62.503</u>	<u>63.629</u>

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
 (Montantes expressos em Euros)

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	28.175	23.750
Banco Depositário	4.800	4.000
Autoridades de Supervisão	200	-
	<u>33.175</u>	<u>27.750</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	200.160	200.172
Imposto Municipal Sobre Imóveis		
Do período	7.848	-
De períodos anteriores	0	-
Outros Impostos	12	5.136
Outros credores	103.511	134.478
	<u>311.530</u>	<u>339.787</u>
Empréstimos Não Titulados		
Banco Invest	200.000	200.000
CGD	70.000	49.670
Banco BIC	175.000	80.000
	<u>445.000</u>	<u>329.670</u>
Total	<u><u>789.705</u></u>	<u><u>697.207</u></u>

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	18.675	57.000
Comissão de Depósito	9.600	9.600
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	5.917	5.238
	<u>36.591</u>	<u>74.238</u>
Total	<u><u>36.591</u></u>	<u><u>74.238</u></u>

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Água	-	199
Electricidade	-	485
Seguros	1.293	1.217
Conservação	119	119
Reparações	2.743	922
Auditoria	3.383	3.075
Avaliação dos Activos Imobiliários	4.244	3.370
Contencioso e Notariado	230	-
Honorários	3.916	-
Outros	2.500	2.841
Total	<u>18.427</u>	<u>12.229</u>

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Esta rubrica inclui as mais e menos valias da reavaliação do património do fundo. Em 2014 registou-se uma mais-valia potencial no valor de €193.789.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Imoreserve**, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2014, (que evidencia um total de 5.890.242 euros e um valor líquido global de 5.038.034 euros, incluindo um resultado líquido de 99.611 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração de Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Fundbox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Imoreserve e o resultado das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado, com observância das disposições específicas constantes do Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

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

Âmbito

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

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



- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e,
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

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

6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima, apresentam de forma verdadeira e apropriada, nos aspectos materialmente mais relevantes, a posição financeira do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Imoreserve**, gerido pela Fundbox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2014, e o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação neles constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Lisboa, 9 de março de 2015



J. CAMILO & ASSOCIADOS

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas nº 147

Auditor registado na CMVM sob o nº 9133

representada pelo sócio

Joaquim Pereira da Silva Camilo

ROC nº 829



J. Camilo & Associados is a Member of IECnet,
a worldwide association
of independent professional firms

Joaquim Camilo, Cláudia Magalhães, Geoffrey Fletcher, Garcia Pais

Sede Social - Lisboa

Rua Odette Saint-Maurice, 3L, Piso -1/8,
1700-921 Lisboa

T.: +351 217 542 610 E.: geral@jcamilo-sroc.com

Delegação Castil - Lisboa

Rua Castilho, nº 39, 9º F.,
1250-068 Lisboa

T.: +351 213 866 086 E.: castil@jcamilo-sroc.pt

Delegação Porto

Av. da República, nº 872, 2º Sala 2.6,
4430-190 Vila Nova de Gaia

T.: +351 220 317 998 E.: porto@jcamilo-sroc.pt